

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Научно-проектное республиканское унитарное предприятие  
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Кричевский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 30.18

Инв.№ 38224

Экз.№

## **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.КРИЧЕВА**

### **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**30.18-00.ОП**

Директор

А.Н. Хижняк

Заместитель директора

Ю.Н. Винников

Главный архитектор предприятия

О.М. Мазан

Начальник АПМ

В.В. Левкович

Главный архитектор проекта

М.Ю. Кудрявцева

г. Минск, 12.2019 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

	<b>Введение</b>	3
<b>I</b>	<b>ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ</b>	6
<b>1</b>	<b>Краткая характеристика градостроительного развития</b>	6
<b>2</b>	<b>Социально-экономические приоритеты и параметры развития</b>	8
<b>3</b>	<b>Стратегия градостроительного развития</b>	13
	3.1 Планировочная организация	15
	3.2 Функциональное зонирование	16
	3.3 Размещение первоочередного жилищного строительства	19
	3.4 Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм	19
	3.5 Сельскохозяйственное землепользование	24
	3.6 Развитие транспортной инфраструктуры	25
	3.7 Развитие инженерной инфраструктуры	26
	3.8 Охрана и использование историко-культурных ценностей	31
	3.9 Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	34
	3.10 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	38
<b>II</b>	<b>ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ</b>	41
<b>4</b>	<b>Планируемые мероприятия</b>	41
	4.1 Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	41
	4.2 Развитие системы озелененных территорий	42
	4.3 Развитие транспортной инфраструктуры	43
	4.4 Развитие инженерной инфраструктуры	44
	4.5 Охрана историко-культурного наследия	47
	4.6 Охрана окружающей среды	47
	4.7 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	48
<b>5</b>	<b>Первоочередные градостроительные проекты</b>	49
<b>III</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	50
<b>6</b>	<b>Регламенты градостроительного развития и использования территории</b>	50
	6.1 Система регламентов градостроительного развития	51
	6.2 Типология функциональных зон	59
<b>IV</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА</b>	84
	<b>Приложения</b>	87

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.Кричева» разработан по заданию Кричевского районного исполнительного комитета на основании Решения Кричевского райисполкома от 19.11.2018 №30-1 и в соответствии с заданием на проектирование.

Градостроительный проект разрабатывается в развитие предыдущего градостроительного проекта «Генерального плана г.Кричева» (разработчик – УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», объект №33.09).

Целью настоящего генерального плана является разработка стратегии комплексного градостроительного развития города, рациональной планировочной структуры, оптимального функционального зонирования с учетом эффективного использования городских территорий, предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, мероприятий по благоустройству и озеленению территории, обеспечивающих создание комфортной среды жизнедеятельности населения и благоприятных условий социально-экономического развития города.

В проекте принимаются расчетные этапы:

- современное состояние – на 01.01.2019 г.;
- первый этап реализации – 2025 год;
- второй этап (расчетный срок) – 2030 год.

При разработке используются прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития:

– Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года (одобрена на заседании Президиума Совета Министров Республики Беларусь от 10.02.2015);

– Указ Президента Республики Беларусь от 15.12.2016 №466 «Об утверждении Программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016 - 2020 годы» (опубликован в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь 21.12.2016, № 1/16792);

– Указ Президента Республики Беларусь от 05.09.2016 №334 «Об утверждении Основных направлений государственной градостроительной политики Республики Беларусь на 2016 - 2020 годы» (опубликован в Национальном правовом Интернет-портале Республики Беларусь, 06.09.2016, 1/16621);

– Указ Президента Республики Беларусь от 31.01.2017 №31 «О Государственной программе инновационного развития Республики Беларусь на 2016-2020 годы»;

– Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.05.2003 № 724 (ред. от 01.07.2016) «О мерах по внедрению системы государственных социальных стандартов по обслуживанию населения республики» (опубликовано в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь, 11.06.2003 № 64, 5/12556);

– Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 №326 (ред. от 12.01.2017) «О Государственной программе «Комфортное жилье и благоприятная среда» на 2016 – 2020 годы;

– «Схема комплексной территориальной организации Могилевской области»;

– «Генеральный план г.Кричева» (объект №33.09, УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»).

Проект разработан в соответствии с техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и строительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь, в том числе:

– Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Республики Беларусь», утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 5.07.2004 № 300-3;

– ТКП 45-3.01-116-2008\* «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки»;

– ТКП 45-3.01-286-2014\* «Градостроительство. Градостроительный проект общего планирования. Генеральный план населенных пунктов. Основные положения»;

– ТКП 45-3.03-227-2010 «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования»;

– ТКП 45-3.03-19-2006 «Автомобильные дороги. Нормы проектирования»;

– ТКП 112-2011 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

– ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования»;

– Методические рекомендации по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов»;

– ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Экологические нормы и правила. Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

– постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11.10.2017 № 91 «Об утверждении Санитарных норм и правил «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду»;

– Кодекс Республики Беларусь от 30.04.2014 № 149-3 (ред. от 17.07.2017) «Водный кодекс Республики Беларусь» и иными нормативно-правовыми документами.

Проект генерального плана города Кричев Могилевской области разрабатывается на электронных растровых топографических картах масштабов 1:10 000, 1:25 000, изготовленных Республиканским унитарным

предприятием «Белгеодезия». Для подготовки плановой основы для генерального плана использовался спутниковый снимок на территорию города Кричева и Кричевского района от 26 мая 2018 года, по данным которого были актуализированы растровые топографические карты.

При помощи геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (владелец – Республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем», <http://gismap.by>) и публичной кадастровой карте Республики Беларусь (ГУП «Национальное кадастровое агентство», <http://map.nca.by/map.html>) была уточнена городская черта, действующая на момент заключения договора о разработке генерального плана города, а также границы некоторых земельных участков, инженерных коммуникаций, наименования улиц и проездов.

С участием представителей местных органов власти, архитектуры и землеустроительной службы Кричевского райисполкома были собраны и привязаны к плану города реализуемые и готовые к реализации в данный момент проектные материалы.

Генеральный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей.

*Утверждаемая часть* включает:

- текстовые материалы – «Основные положения»;
- графические материалы – основной чертеж: «Генеральный план».

*Обосновывающая часть* включает:

- текстовые материалы – «Пояснительные записки»;
- графические материалы – чертежи, для принятых проектных решений генерального плана по основным разделам.

В составе проекта выполнено *функциональное зонирование* территорий. Функциональное зонирование территорий устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных режимов (регламентов) использования при дальнейших стадиях проектирования и застройки проектируемых районов.

Утвержденный генеральный план является основанием при составлении, разработке и принятии программ, планов мероприятий и проектов последующих стадий.

Изменения установленных генеральным планом параметров планировки и застройки, не затрагивающих основные положения генерального плана, могут производиться при разработке детальных планов, отраслевых схем, специальных технико-экономических и градостроительных обоснований.

Градостроительные регламенты, установленные генеральным планом, на последующей стадии градостроительного проектирования (при разработке детальных планов) подлежат дальнейшей конкретизации.

Контроль за соблюдением градостроительных регламентов, установленных генеральным планом, возлагается на местный орган управления архитектурной и градостроительной деятельности.

# I. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

## 1. Краткая характеристика градостроительного развития

Город Кричев - административный центр Кричевского района. Расположен в восточной части Могилевской области на правом берегу реки Сож (приток Днепра) в 104 км от областного центра – г.Могилёва. Город Кричев находится на пересечении важных транспортных коммуникаций: республиканских автодорог Р-15 Кричев-Орша-Лепель и Р-43 граница РФ (Звенчатка)-Кричев-Бобруйск-Ивацевичи, а также на пересечении железных дорог Орша-Унеча и Могилев-Рославль.

По численности населения - средний город, на 01.01.2019 г. население г.Кричева составило 25,7 тыс.человек.

По функциональному назначению город Кричев отнесен к многофункциональным городам областного (регионального) уровня.

Экологический природный каркас характеризуется расположением г.Кричев в экологическом коридоре национального значения Сожский (СН16).

В соответствии с утвержденным проектом «Схема комплексной территориальной организации Могилевской области», является опорным центром локальной системы расселения регионального типа, расположенном на коммуникационной урбанизированной оси международного значения и определен как подцентр Могилевского внутриобластного региона приграничного ареала.

Имеет богатую историю, известен с 1136 года под названием Кречют.

*Сложившаяся планировочная структура и функциональное зонирование*

Город Кричев имеет вытянутую планировочную структуру, обусловленную влиянием природных особенностей места, а также планировочных и градостроительных условий его развития.

Основные улицы города: ул. Ленинская - Комсомольская - Щорса, Московская, Советская, Пионерская, Вокзальная, Тимирязева, Фрунзе, внешних обходов не имеет, все транзитное движение проходит через город.

Относительно архитектурно-планировочной организации в городе можно выделить 3 планировочных района.

Южный район – это район «старого» Кричева, место зарождения города, со своим историческим ядром и сохранившейся планировочной структурой. Планировочная структура в исторической зоне – фокусированная, центром которой является историческое место Замковая гора. Последующее наращивание планировочной структуры велось от исторического центра преимущественно вдоль р.Сож и по основным внешним направлениям.

В данном районе сосредоточены все объекты историко-культурных ценностей города, а также основные объекты общегородского значения, формирующие его центр.

Основные зоны городского центра сформированы по улицам Комсомольская, Ленинская, Советская, с главной административной площадью по ул. Советской.

Городской центр формируют общественно-деловые, административные и торговые объекты, учебные заведения, дворцовый комплекс Потёмкина и др. Здесь также расположены районная больница, городской рынок и автостанция.

Жилая застройка района преимущественно усадебная, мелкоквартальная, старая и ветхая в центральной части района и более новая - в кварталах-новостройках (преимущественно в южной части).

Многokвартирная застройка размещалась выборочно, преимущественно в центральной части района.

Крупные зелёные зоны отсутствуют, за исключением небольшого сквера. Природные ландшафты вдоль р. Сож не благоустроены и находятся в естественном состоянии. В районе Замковой горы расположен городской пляж.

Крупные производственные зоны отсутствуют. В северо-восточной части района по ул. Московской расположен Автобусный парк.

Северный район состоит из отдельных подрайонов: так называемые поселок цементношиферного завода и поселок железнодорожников. Поселок цементношиферного завода сформирован жилой застройкой с объектами обслуживания. Вдоль железной дороги расположены преимущественно коммунально-складские объекты, а также предприятие ОАО «Белшина». Ландшафтные зоны вдоль реки Сож не обустроены. Основными проблемами территорий является сложная транспортная связь с центром города и расположение значительной части застройки в санитарно-защитных зонах.

Поселок железнодорожников возник на базе железнодорожной станции «Кричев» между магистральной железной дорогой и железнодорожной веткой. Здесь расположен железнодорожный вокзал, общественная зона с объектами обслуживания, общественно-деловыми и другими функциями, усадебная и многоквартальная жилая застройка.

Центральный район характеризуется преобладанием территорий промышленной зоны. В данном районе располагается площадка крупного предприятия - ОАО «Кричевцементношифер», сформирована крупная промышленная зона, куда входят такие предприятия как – РУП «Кричевский хлебозавод», ОАО «Кричевский завод железобетонных изделий», ГУК ДСП «Управление механизации №106», СООО «ЦСП БЗС». В юго-восточной части района расположен Кричевский филиал ОАО «Бабушкина Крынка».

В данном районе расположены основные зоны многоквартальной застройки города: микрорайоны «Сож» и «Комсомольский», имеется усадебная застройка. Вдоль ул. Комсомольской и далее по ул. Щорса сложился общественный центр района, формируется городской парк, территории вдоль р. Сож не благоустроены.

## 2. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

### 2.1. Параметры развития

Социально-экономическое развитие г. Кричев должно быть направлено на улучшение условий функционирования экономики и социальной сферы, что предусматривает:

- достижение стабильной динамики экономических показателей работы народнохозяйственного комплекса города;
- создание условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения;
- формирование благоприятных условий проживания за счет совершенствования городской инфраструктуры по обслуживанию населения;
- формирование условий для обеспечения комплексного подхода к созданию безбарьерной среды.

Параметры развития г. Кричев установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия. Данные закономерности положены в основу определения параметров численности населения города в течение всего проектного периода.

#### **Численность населения г. Кричев:**

существующая (01.01.2019 г.) – 25,7 тыс. человек;

первый этап (2025 год) – 25,74 тыс. человек;

второй этап (2030 год) – 25,8 тыс. человек.

#### **Жилищный фонд (всего):**

существующий – 687,80 тыс. кв. метров на 13,05 тыс. квартир (домов);

первый этап – 743,02 тыс. кв. метров на 13,81 тыс. квартир (домов);

второй этап – 780,69 тыс. кв. метров на 14,32 тыс. квартир (домов).

#### **Новое строительство:**

первый этап реализации – всего 55,82 тыс. кв. метров (100%), в том числе многоквартирный – 36,06 тыс. кв. метров (65%); усадебный – 19,76 тыс. кв. метров (35%).

второй этап – всего 39,97 тыс. кв. метров (100%), в том числе многоквартирный – 25,80 тыс. кв. метров (65%), усадебный – 14,17 тыс. кв. метров (35%).

Убыль жилищного фонда – 2,9 тыс. кв. метров, в том числе в период первого этапа – 0,6 тыс. кв.м.

#### **Обеспеченность:**

существующая – 26,8 кв. метров на человека;

первый этап реализации – 28,9 кв. метров на человека;

второй этап реализации – 30,3 кв. метров на человека.



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

**Потребность в жилых территориях:**

всего – 59,25 га, в том числе:

первый этап – всего 31,59 га, в том числе под усадебную застройку – 20,32 га;

второй этап – всего 27,66 га, в том числе под усадебную застройку – 18,03 га.

Площадь земельного участка усадебного дома – до 0,15 га.

Удельный показатель площади на одну квартиру – 0,020 га.

Средний размер усадебного дома – 130 кв. метров.

Средний размер квартиры – 60 кв. метров.

**Изменение площади г.Кричев в городской черте:**

существующая площадь – 2463,34 га;

площадь на первом этапе – 2463,34 га;

площадь на втором этапе – 2463,34 га.

Потребность в селитебных территориях в течение реализации проектных решений генерального плана обеспечивается за счет имеющихся внутригородских ресурсов.

## 2.2. Производственный потенциал

Город Кричев располагает высоким производственным потенциалом, развитой инфраструктурой, промышленностью, культурой, системой образования, физической культурой, спортом и здравоохранением.

Экономический потенциал города составляют промышленные предприятия, строительные организации, предприятия транспорта и связи, специализированные предприятия бытового обслуживания населения.

Ведущая экономическая функция – промышленная.

Основные отрасли промышленности – строительных материалов и лёгкая промышленность.

Промышленность второй оценочной группы Кричевского района отличается высоким потенциалом и относительно диверсифицированной отраслевой структурой. Поэтому необходимо стимулировать повышение конкурентоспособности и эффективности существующего производства и расширение спектра выпускаемой продукции. Кроме того, целесообразно создание малых предприятий в области обработки и изготовления изделий из древесины, целлюлозно-бумажном производстве, а также производстве пищевых продуктов и текстильных изделий. Необходимо также регулирование развития ведущих промышленных предприятий в целях уменьшения экологической нагрузки на территорию города.

**Основой политики социально–экономического развития города должны стать:**

рост благосостояния и улучшение условий жизни населения на основе совершенствования социально-экономических отношений, инновационного развития и повышения конкурентоспособности региональной экономики;

повышение уровня и качества жизни населения и создание условий для развития человеческого потенциала на основе эффективного функционирования систем здравоохранения, образования, культуры и других видов деятельности, относящихся к сфере услуг.

**Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде должны стать:**

модернизация и реконструкция производственного потенциала, структурная перестройка, повышение конкурентоспособности предприятий на основе модернизации экономики за счет привлечения инвестиционных ресурсов в производственную сферу и сосредоточение их на реализации инвестиционных проектов с наукоемкими и ресурсосберегающими технологиями экспортной и импортозамещающей направленности;

сокращение потребления энергоресурсов и развитие энергосберегающих технологий;

обеспечение развития экспортоориентируемых и импортозамещающих производств;

обеспечение повышения качества выпускаемой продукции за счет дальнейшего внедрения и сертификации систем качества на принципах ИСО;

поиск и привлечение иностранных инвесторов;

расширение рынков сбыта, а также соблюдение технологических режимов.

**Приоритетными направлениями деятельности малого и среднего бизнеса должны стать:**

создание малых и средних предприятий в сферах производства промышленной продукции и потребительских товаров, въездного туризма, сфере услуг;

формирование эффективной инновационной системы, активизация инвестиционных процессов;

реализация инвестиционных проектов, в том числе по внедрению передовых технологий на производстве;

расширение международного сотрудничества.

**Увеличение численности занятого населения должно происходить за счет:**

наращивания производственного потенциала города, функций межрайонного обслуживания населения и территории группы прилегающих районов, в связи с чем будут актуальными вопросы формирования и размещения в г. Кричев комплексов обслуживания межрайонного и городского уровней;

расширения сферы малого и среднего бизнеса;

совершенствования системы общественного обслуживания и строительства новых объектов социально-гарантированного обслуживания.

### **2.3. Развитие системы общественного обслуживания**

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

реализовывать программы строительства объектов и сооружений общественного обслуживания, включая объекты спорта, дополнительного образования, здравоохранения;

развивать комплексы социально значимых объектов общественного обслуживания вблизи жилья и мест приложения труда путем развития сети объектов торговли, бытового обслуживания;

развивать систему социальной защиты населения путем развития сети объектов социального обслуживания;

продолжить формирование в г. Кричев сети социально-гарантированных (финансируемых государством) объектов обслуживания.

В основе развития социальной инфраструктуры должен соблюдаться принцип одновременного ввода жилья и учреждений дошкольного образования, объектов медицинского обслуживания населения, других объектов социальной инфраструктуры с возможным размещением встроенных учреждений дошкольного образования или медицинского обслуживания на первых этажах жилых зданий в районах нового жилищного строительства.

Совершенствование системы общественного обслуживания должно происходить за счет деления объектов обслуживания на социально-гарантированные, социально значимые (с частичным государственным регулированием), коммерческие.

#### **Для развития сети общественного обслуживания необходимо:**

##### *В сфере образования:*

создание в городе сети информационных центров на базе существующих и создаваемых библиотек;

строительство учреждений дошкольного образования в районах нового строительства;

развитие новых форм дополнительного образования детей и молодежи, в том числе на платной основе.

##### *В сфере здравоохранения:*

улучшение качества медицинского обслуживания;

преобразование поликлиник в территориальные диагностические центры;

развитие системы специализированных медицинских центров;

проведение реконструкции существующих медицинских учреждений и усиление их материально-техническое обеспечения.

*В сфере социального обеспечения:*

дальнейшее развитие сферы социальных услуг, оказываемых государственными организациями и их структурными подразделениями через формирование сети объектов социально-гарантированного обслуживания:

домов-интернатов для престарелых и инвалидов, детей-инвалидов, специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов; территориальных центров социального обслуживания населения;

центров социального обслуживания семьи и детей, коррекционно-развивающего обучения и реабилитации, ресоциализации и (или) социальной адаптации;

домов (центров) временного пребывания лиц без определенного места жительства;

социально-педагогических центров;

специальных клиник для безнадежно больных людей (хосписов).

*В сфере культуры:*

развитие сети объектов культуры в районах массового жилищного строительства;

развитие новых видов учреждений с привлечением в эту сферу малого бизнеса.

*В сфере торговли:*

оптимизация размещения торговой сети и обеспечение доступности товаров для всех категорий населения за счет строительства новых торговых объектов; реконструкция с расширением торговых площадей и модернизация функционирующих объектов; поиск инвесторов для освоения перспективных земельных участков по размещению объектов торговой инфраструктуры;

внедрение сетевого принципа организации торговли с вовлечением крупных торговых организаций, при сохранении торговых сетей субъектов малого и среднего предпринимательства;

упорядочение деятельности рынков, включая их поэтапное перепрофилирование в современные торговые центры.

*В сфере общественного питания:*

развитие сети объектов общественного питания в спальных микрорайонах города, а также сети объектов общественного питания в зонах комплексного торгового обслуживания (гипер- и супермаркетов), на площадях многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов, при производственных организациях, учреждениях, учебных заведениях.

*В сфере бытового обслуживания:*

оптимизировать размещение объектов бытового обслуживания и обеспечить доступность широкого спектра бытовых услуг в комплексах социально значимых объектов в районах массового жилищного строительства, на площадях многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов, а также в помещениях гипер- и супермаркетов;

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

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

**Для социально-гарантированного обслуживания необходимо:**

продолжить формирование в городе Кричев сети социально-гарантированных (финансируемых государством) объектов обслуживания: в сферах образования, здравоохранения, физкультуры и спорта, торговли, общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, культуры, кредитно-финансовых учреждений и связи, социального обеспечения;

обеспечение полного финансирования государственных минимальных социальных стандартов поэтапно, по мере увеличения финансовых ресурсов;

размещение в микрорайонах и районах усадебного строительства магазинов с товарами повседневного спроса, учреждений дошкольного образования, объектов бытового обслуживания с учетом обеспечения нормативного радиуса доступности.

### **3. Стратегия градостроительного развития**

Стратегия градостроительного развития г.Кричев основана на укреплении его роли как опорного центра восточной части Могилевской области с расширением обслуживаемых функций межрайонного и регионального значения и повышением его социально-экономического потенциала.

В городе расположены промышленные объекты, которые отличаются высоким потенциалом и относительно диверсифицированной отраслевой структурой. Поэтому здесь особенно важно стимулировать повышение конкурентоспособности и эффективности существующего производства и расширение спектра выпускаемой продукции, увеличивать доли производства инновационной продукции.

Кроме промышленных функций город выполняет функции, связанные с управлением и обслуживанием территорий и поселений всего административного района.

Географическое положение Кричева способствует его развитию в качестве подцентра внутриобластного региона восточной части Могилевской области, значительно удаленной от областного центра и, как следствие, испытывающей трудности в обеспечении населения видами услуг областного и межрайонного значения. Важнейшим направлением развития Кричева должно стать наращивание его демографического потенциала путем привлечения населения, путем создания рабочих мест на новых предприятиях различных отраслей, что одновременно позволит диверсифицировать экономику города и снизить уровень ее монополизации.

В условиях развития социально ориентированной рыночной экономики, а также с учетом того обстоятельства, что на город возложены основные функции по жизнеобеспечению проживающего на его территории населения, первостепенное значение имеют задачи по обеспечению необходимого финансового благополучия, удовлетворения социальных потребностей, обеспечение возможностей приложения труда и экологически безопасных условий проживания, что в свою очередь обеспечивает благоприятные условия для оптимального режима социального и демографического воспроизводства населения. Вопросы социально-экономического развития должны стать приоритетными и являться составной частью всех национальных стратегических, планов, политики и программ развития на национальном и местном уровнях.

Согласно СКТО Могилевской области выделены следующие приоритеты развития приграничного ареала Могилевского внутриобластного региона Кричевской зоны:

- усиление многофункциональной направленности хозяйственного комплекса в Кричеве;
- диверсификация промышленности, создание новых производств различных отраслей, повышение интенсивности сельского хозяйства;
- развитие логистической деятельности. Расширение спектра услуг, в том числе межрайонного значения в г. Кричеве;
- улучшение связей Кричева с прилегающими территориями и развитие связей Кричевской зоны с соседними областями России;
- создание современной сервисной среды для развития внутреннего и въездного туризма;
- поддержание на должном уровне природных территорий в условиях интенсивного развития производственных зон.

С учетом приоритетных градостроительных условий, экологических и других условий и оценок были определены основные перспективные направления развития города – юго-западное, центральное и, частично, северо-западное и северо-восточное.

Основные направления для развития города приняты как наиболее приемлемые на современном этапе по ряду факторов: наращивание уже сложившейся застройки, наличие транспортной и инженерной инфраструктуры, доступность к местам приложения труда и объектам обслуживания (городскому центру).

По этим направлениям предусматривается размещение многоквартирной и усадебной застройки, резервируются территории для развития производственных зон, включая коммунальные и места хранения автомобилей.

### 3.1. Развитие планировочной структуры города

Генеральным планом предусматривается формирование устойчивого планировочного каркаса города.

На расчетный срок сохраняется и продолжает свое развитие сложившаяся планировочная структура магистрально-уличной сети, которая определилась освоением новых территорий под застройку.

Важнейшим элементом транспортной сети является строительство на 1 этапе развязки в разных уровнях с железной дорогой в продолжении магистральной ул. Молодежной или в створе улиц Проектируемая №2 и Шоссейной, который должен обеспечить полноценные транспортные связи между двумя разделенными частями города. Окончательное решение развязки будет принято на последующих стадиях проектирования на основании технико-экономического обоснования.

В рамках данного генерального плана предусматриваются мероприятия по упорядочению внешних направлений и решения важнейшей для города проблемы – снятия транзитного движения:

- формирование обходной автодороги с юго-западного направления на север по направлению Могилёв-Мстиславль- Орша;
- формирование обходной автодороги в южной части через р. Сож по направлению на г. Климовичи, Рославль- Москва.

Учитывая достаточную сложность в организации южного обхода из-за протяженности, генеральным планом, до его строительства, предусматривается организация обхода по ул. Проектируемая 1, формируемой по трассе от западного обхода города, севернее существующего коридора ЛЭП, далее южнее цементного завода через р. Сож с выходом на существующую автомагистраль на РФ (Звенчатка), что обеспечит связь жилых районов и ликвидирует активность грузового движения в городе.

Перспективная планировочная структура города будет реализовываться поэтапно по мере развития города с учётом основных принципиальных решений по её формированию.

#### ***Природный каркас***

В рамках развития целостности природного каркаса предусмотрены мероприятия по организации водного благоустройства территории. Основой концепции послужило стремление подчеркнуть значимость озера Молодёжное, как центра водного каркаса г. Кричева. Для этого предлагается ряд комплексных решений, на различных территориях города, которые не только позволят создать предпосылки к созданию комфортных рекреационных территорий, но и помогут понизить затопление северо-западной части города.

В рамках первого решения в рекреационной зоне по ул Свободы предусматривается размещение небольшого накопительного водоёма. Данный водный объект при организации закрытого дренажа будет иметь связь с оз. Молодёжное. Далее предлагается строительство водного канала,

связывающего техническое озеро с восточной стороны от площадки ОАО «Кричевцементношифер» с последующим выпуском воды в реку Сож. Данная концепция может быть выполнена при рекультивации технического водоёма.

В рамках данной концепции предусматривается связь водной системы с парком Победы. Она организована при помощи проницаемых вело-пешеходных «зелёных» коридоров, предусматриваемых при застройке центральной части города, а также на резервируемых территориях. Для поддержания замысла предлагается организация парадной аллеи, с началом от монумента «Курган Славы» со строительством фонтана. Для завершения композиционной линии парадной прогулочной аллеи предлагается организация водного объекта на заболачиваемых территориях, при осуществлении строительства многоквартирной застройки второго этапа.

Реализация данного градостроительного замысла позволит создать уникальный водно-зелёный каркас, который помимо инженерного контекста будет создавать прекрасный плацдарм для организации различного вида отдыха горожан и туристов.

### **3.2. Функциональное зонирование**

Основными функциональными зонами генерального плана являются общественная, жилая, производственная и рекреационная.

#### ***Жилая зона***

Новое жилищное строительство г. Кричева в пределах расчетного срока (первый и второй этап) будет осуществляться в границах существующей городской черты по принципу максимально рационального использования городских территорий и во взаимосвязи с существующей планировочной структурой.

*Размещение жилых территорий проектом предусматривается в следующих направлениях:*

#### на первом этапе (2025 г.):

- доосвоение многоквартирной застройки в микрорайоне «Комсомольский»;

- строительство малоэтажной многоквартирной застройки (1-3 этажа) по ул. Московская. Данное градостроительное решение позволит сформировать архитектурный ансамбль въезда в город со стороны крупных городов таких как Минск, Могилев;

- доосвоение кварталов усадебной застройки по ул. Вишневая, Яблоневый пер., ул. Васильковская;

- строительство усадебной застройки на свободных территориях в южной части города в районе улиц Московская и Могилевская.

#### на втором этапе (2030 г.):

- строительство многоквартирной застройки (4-5 этажей) в районе парка Победы;



- строительство усадебной застройки на проектируемых улицах, которые являются продолжением существующей улицы 2-я Юбилейная, и 2-й Солнечный переулок, а также в северной части города в районе ул.Гастелло.

Очередность реализации решений «Генерального плана» может уточняться или изменяться при соответствующем обосновании.

### ***Общественная зона***

Зона общественной застройки получает свое развитие во всех частях города. Общегородской центр развивается преимущественно за счет уплотнения или реконструкции, а также возможного сноса ветхих зданий с соблюдением ограничений, наложенных охранными зонами памятников историко-культурного наследия.

В каждом расчетно-планировочном районе, организован общественный центр жилого района или предлагаются объекты повседневного обслуживания в системе общественных подцентров.

Вдоль основных магистральных улиц города в Генеральном плане выделены зоны преимущественного размещения объектов общественного обслуживания (общественно-жилая застройка) для улучшения обслуживания населения. При отсутствии свободных площадок для новой общественной застройки в этой зоне возможно перепрофилирование существующих объектов или строительство на месте ветхой застройки по мере её убывания. Выделение такой зоны характерно, в основном, для расчетно-планировочных районов с преимущественно усадебной застройкой, где строительство крупных торгово-обслуживающих объектов нецелесообразно.

На основании тенденции государственной градостроительной политики о переходе от монофункциональности зон к полифункциональным пространствам, позволяющим сочетать на одной территории различные функции, в генеральном плане предусматривается развитие многофункциональных общественных комплексов.

В расчетно-планировочном образовании (РПО) №1 предполагается:

- размещение торгово-бытового объекта по ул. Щорса на первом этапе;
- усиление градостроительной значимости сформированного общественного центра по ул. Пугачёва и ул. Вокзальная;
- возможность размещения объектов с общественной функцией на существующих коммунально-складских территориях;
- размещение объекта общественного обслуживания по ул.Свободы;
- возможность размещения общественных объектов в границах усадебной застройки с функциональной зоной «Жу-см».

В расчетно-планировочном образовании (РПО) №2 предполагается:

- развитие общественных функций на территории бывшей больницы по ул.Фрунзе;
- размещение объекта торгово-бытового обслуживания в районе новой усадебной застройки;
- развитие общественной зоны в районе существующего рынка по ул.Шоссейная;

- размещение общественного объекта в неиспользуемом здании по ул.Ворошилова;

- возможность развития общественных функции на территориях производственных площадок.

В расчетно-планировочном образовании (РПО) №3 предполагается:

- размещение нового административного здания Кричевского отдела Департамента охраны МВД РБ по ул.Комсомольская на первом этапе;

- размещение объектов торгово-бытового обслуживания по ул. Парковая на первом этапе;

- строительство детского сада с бассейном в микрорайоне «Сож»;

- размещение многофункционального спортивно-развлекательного комплекса с объектами общественного питания на втором этапе;

- трансформация существующих производственных и коммунально-складских объектов под общественную функцию по ул.Московская;

- развитие общественно-промышленной зоны на территории существующих производственных и коммунально-складских объектов с возможностью размещения общественных зданий, административно-деловых объектов, а также центров промышленного туризма и других учреждений совместимых с производственной функцией.

В расчетно-планировочном образовании (РПО) №4 предполагается:

- размещение детского сада на 95 мест на первом этапе в районе нового жилищного строительства по ул. Московской;

- размещение торгового центра на первом этапе в районе нового жилищного строительства по ул. Московской;

- размещение объекта торгово-бытового обслуживания по ул.Юбилейная, по ул.Сиротинина;

- размещение музейного комплекса «Кричевская судоверфь» в районе ул.Подгорная;

- трансформация коммунально-складской зоны для развития общественных функций на восточном въезде в город по ул.Московская.

*Спортивные объекты* планируется развивать в составе существующего парка Победы, предусмотрена организация плоскостных спортивных площадок в составе рекреационных и жилых зон.

### ***Производственная зона***

Генеральным планом на расчетный срок предусмотрено расширение промрайона «Центрального», а также резервирование возможных площадок для нового строительства производственных, производственно-деловых, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, коммунально-складских специализированных, транспортно-логистических и (или) торгово-логистических объектов, предприятий и (или) комплексов, мест хранения автотранспорта во всех промрайонах города.

Наряду с расширением производственных территорий Генеральным планом предлагается комплексная градостроительная реконструкция существующих неэффективно используемых производственных территорий в

целях повышения интенсивности использования территории и эффективности территориальной организации.

### ***Мероприятия по развитию мест погребения (кладбища)***

На данный момент существующие кладбища в городской черте исчерпали свой территориальный ресурс. На расчетный срок предусмотрено расширение площадки существующего кладбища в районе д. Глушнево, расположенного к северу от городской черты. Согласно расчету, потребуется 7,0 га.

### **3.3. Размещение первоочередного жилищного строительства**

На первом этапе (2025 г.) по размещению жилищного строительства генеральным планом предусмотрено:

- доосвоение многоквартирной застройки в микрорайоне «Комсомольский»;
- строительство малоэтажной многоквартирной застройки (1-3 этажа) по ул. Московская;
- доосвоение кварталов усадебной застройки по ул. Вишневая, Яблоневый пер., ул. Васильковая;
- строительство усадебной застройки на свободных территориях в южной части города в районе улиц Московская и Могилевская.

### **3.4 Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм**

Система озелененных территорий г. Кричева и его пригорода предназначена для организации рекреационной деятельности жителей, выполнения природоохранных функций, улучшения состояния окружающей среды. Они должны формировать природный каркас в виде единой системы открытых и озелененных пространств, иметь удобные пешеходные и транспортные связи с жилыми и общественными территориями.

Озелененные территории общего пользования представлены благоустроенными озелененными территориями: Парком Победы по ул. Комсомольской, сквером «Парк Победы» по ул. Победы, сквером у Воскресенской церкви по ул. Ленинской, сквером с фонтаном у магазина по ул. Комсомольской, сквером у магазина по ул. Комсомольской, сквером у ДК цементно-шиферного комбината («Парк цементников»), сквером у Дома пионеров по ул. Карла Маркса («Детский парк»), сквером между ул. Советской и ул. Карла Либнехта, городским пляжем у Кричевского замка, сквером на пересечении ул. Ленинской и ул. Советской.

По состоянию на 01.01.2019 в г. Кричеве площадь озелененных территорий общего пользования составляет 17,73 га. Таким образом, обеспеченность населения озелененными территориями общего пользования составляет 5,2 м<sup>2</sup>/человека, что составляет 58% от нормативно обоснованной обеспеченности 9 м<sup>2</sup>/человека для среднего города (ЭкоНиП 17.01.06-001

«Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»<sup>1</sup>, таблица Б.6). Генеральным планом предусмотрено создание озелененных территорий общего пользования площадью около 248,0 га (обеспеченность 57,8 м<sup>2</sup>/чел.), что соответствует требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 1024,3 га, в том числе общего пользования – 248,0 га (Таблица 1.3.2.1). Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г. Кричева.

Таблица 1.3.2.1  
Состав озелененных территорий г. Кричева

Озелененные территории	2030 г., га
общего пользования	248,0
специального назначения	350,5
ограниченного пользования	342,4
улиц и дорог	83,4
<b>Всего</b>	<b>1024,3</b>

Общая озелененность г. Кричева к расчетному сроку составит 50,4% (учитывая озелененные территории общего пользования, ограниченного пользования, насаждения улиц и дорог, а также без учета озелененности сельскохозяйственных земель, прочих территорий и водных объектов).

В зависимости от степени рекреационных нагрузок озелененные территории общего пользования в границах населенного пункта подразделяются на:

- Р1 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (парки и скверы с высоким уровнем благоустройства);
- Р2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (парки и скверы со средним уровнем благоустройства);
- Р3 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки);
- Р-ис – исторический сквер (на месте древнего городища);
- Рпл – зона кратковременной рекреации у воды (пляж).

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

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций, и в зависимости от функций подразделяются на:

<sup>1</sup> принят Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

– Лсп – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров;

– Лспк – озелененные территории мест погребения (кладбищ).

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий специального назначения в отдельную функциональную зону – ландшафтно-экологического регулирования.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывах и инженерных коридоров, кладбищ к концу 2 этапа составит 350,5 га.

При уменьшении СЗЗ, возможно изменение функционального назначения территорий на озелененные общего пользования.

Предложения по развитию насаждений ограниченного пользования разрабатываются на последующих стадиях проектирования, в составе проектов застройки отдельных функциональных зон и объектов.

В балансе территорий различных объектов необходимо соблюдать % озелененности в соответствии с таблицей 1.3.2.2

Таблица 1.3.2.2

## Показатель озелененности основных функциональных зон

Функциональное назначение территории	Уровень озелененности, не менее, %	Минимальная площадь озелененных территорий (II этап), га
жилая многоквартирная	25	23,7
жилая усадебная	40	274,0
производственно-коммунальная	15	30,2
территории объектов общественного назначения и общественных центров:		
- общественные специализированные центры (научно-образовательные)	40	9,0
- лечебно-оздоровительные	60	5,5
улиц и дорог	25	83,4
<b>Всего</b>		<b>425,8</b>

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 342,4 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 83,4 га.

Генеральным планом предусматривается проведение основных первоочередных мероприятий в области развития озелененных территорий города:

– формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно

обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 9 м<sup>2</sup> озелененных территорий на человека;

- 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;

- поддерживать благоустройство существующих озелененных территорий общего пользования;

- обеспечить благоустройство и инженерное обустройство новых пляжных зон в соответствии с требованиями действующих норм и правил у р.Сож, у бывшего карьера (оз.Молодежное);

- формирование общегородской многофункциональной парковой зоны на базе бывшего мелового карьера (оз. Молодежное) с пляжем;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Подгорной с дальнейшим созданием музея на базе Кричевской строительной судовой верфи;

- формирование живописной ландшафтно-парковой прогулочной зоны в пределах «Замковой горы»: музейной зоны на территории старого замка, а в зоне охраны исторического ландшафта организация прогулочных аллей, видовых площадок, спусков, мест отдыха и навесов от дождя, установка мусоросборников и туалетов;

- дальнейшее формирование общегородской многофункциональной парковой зоны на базе Парка Победы между ул. Комсомольской и рекой Сож, обустройством набережной у р.Сож, созданием ландшафтного оформления входа в парковую зону у территории нынешнего хлебозавода;

- благоустройство природных парков вдоль реки Сож с организацией прогулочной аллеи, прокладкой велосипедной и лыжероллерной трасс на всем ее протяжении;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов в микрорайоне «Сож» между детсадами №7 и №9, у домов 13-27, сквера у Кричевского замка, сквера по ул.Сиротинина, сквера у поликлиники по ул.Вокзальной, скверов по ул.Тимирязева напротив территории школы, сквера у строительной судовой верфи, сквера по ул.Комсомольской у здания хлебозавода, сквера по ул.Советской (у здания Белпочты), сквера между ул.Коммунистической и ул.Ворошилова, парка по ул.Карьерной на 1 этапе;

- разработка проектов СЗЗ, их благоустройства и озеленения для формирования насаждений СЗЗ существующих производственных и коммунальных объектов с соблюдением степени озеленения в зависимости от их размеров;

- создание насаждений специального назначения у западной черты города Кричева с целью защиты жилых территорий от шума, ветровых бурь, снежных наносов;

- предусмотреть создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог.

Согласно данным отдела спорта и туризма Кричевского районного исполнительного комитета по состоянию на 01.01.2019 физкультурно-спортивная база общего пользования г. Кричева включает крытый манеж для игровых видов спорта, тренажерный зал СК «Локомотив», спортивный зал, бассейн «Сож» Кричевского ФОК, а также спортивный зал ГУ «СДЮШОР Кричевского района». Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений настоящим генеральным планом предусматривается:

- строительство ледового дворца в Парке Победы по ул. Комсомольской;

- размещение спортивных объектов и сооружений, оборудование троп здоровья, велодорожек в проектируемых природных парках;

- развитие троп здоровья, велодорожек в лесопарках;

- оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м;

- размещение объектов для организации работы физкультурно-оздоровительных групп, спортивных секций и клубов по спортивным интересам в составе жилой и общественной застройки.

В случае сокращения санитарно-защитной зоны ОАО «Кричевцементношифер», настоящим генеральным планом предлагается:

- размещение крупной спортивной площадки у восточного берега бывшего карьера (оз. Молодежное);

- развитие троп здоровья, велодорожек, гребного канала с пунктом проката инвентаря в многофункциональном парке у оз. Молодежное.

Значительный историко-культурный и природный потенциал определил специализацию населенного пункта на развитии культурно-познавательного, событийного, агротуризма.

В целях развития туризма настоящим генеральным планом предлагается:

- создание музея на базе Кричевской строительной судоверфи по ул. Подгорной;

- проведение мероприятий по восстановлению первоначального исторического облика ландшафтно-исторических доминант города «Замковой горы» и древнего городища;

- формирование музейной зоны на территории старого замка в пределах «Замковой горы»;

- благоустройство зоны отдыха для горожан и организация комплекса учреждений на инвестиционных площадках (зона отдыха в районе д. Прудок);
- проведение мероприятий по сохранению и дальнейшему развитию дворцово-паркового ансамбля памятника архитектуры XVIII века – дворца графа Потемкина (популяризация туристического объекта, привлечение спонсоров, расширение перечня услуг, проведение экскурсий на иностранных языках, организация балов);
- разработка новых экскурсионных маршрутов различной направленности;
- обучение персонала, оказывающего туристические услуги (гидов, экскурсоводов);
- участие в программах международной технической помощи с целью продвижения туристического потенциала Кричевского района;
- развитие сети агроусадб и объектов туристического сервиса в целях развития туристического потенциала города.

### **3.5. Сельскохозяйственное землепользование**

Настоящим проектом не предусмотрено изменение существующей городской черты Кричева. Развитие город получит за счёт освоения внутренних резервов. При этом из сельскохозяйственного оборота района планируется изъять порядка 11 га земель, располагающихся в городской черте вблизи улицы Гастелло (ОАО «Кричеврайагропромтехснаб»), под жилую, общественную и рекреационную функции.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли города должен осуществляться в установленном порядке в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь №667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков».

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле изменение функционального назначения территории в генеральном плане не прекращает права пользования этими землями прежними землепользователями, до момента изъятия их для застройки.

В связи с градостроительным освоением сельскохозяйственных земель возможны потери сельскохозяйственного производства и убытки землепользователей, часть земель которых планируют изъять для различных функций. Убытки и потери сельскохозяйственного производства, вызываемые изъятиями сельскохозяйственных земель, возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

Расчёты ориентировочных потерь сельскохозяйственного производства выполняются на основе нормативов возмещения потерь сельскохозяйственного производства, которые зависят от типов почв, их определённых агрохимических и агрофизических характеристик. При расчетах вводятся необходимые коэффициенты: на агрохимическое состояние почв, на местоположение, мелиоративное устройство и другие.



При повышении эффективности производства сельскохозяйственной продукции, изъятие сельскохозяйственных земель и предоставление их под государственные нужды в городской черте будет ощущаться сельскохозяйственными организациями в незначительной степени.

В связи с необходимостью обеспечения продовольственной безопасности необходимо ежегодно улучшать качество земель, обогащать их питательными элементами, эффективно планировать ежегодные посевы, чтобы увеличивать урожайность и производительность, а также проводить противоэрозионные мероприятия.

Сельскохозяйственным организациям рекомендуется делать ставку на обновление материально-технической базы, внедрение прогрессивных технологий, повышение эффективности использования земель, привлечение инвестиций, улучшение кадрового обеспечения и др.

На территориях перспективного развития города должен осуществляться совместный контроль Отделом архитектуры и строительства и Отделом землеустройства Кричевского районного исполнительного комитета.

### **3.6. Развитие транспортной инфраструктуры**

Генеральным планом г. Кричев предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортных коммуникаций:

#### ***Железнодорожный транспорт***

- строительство автомобильного путепровода взамен переезда;
- резервирование территории для развития железнодорожной инфраструктуры вдоль существующих линий железной дороги в соответствии с действующими ТНПА.

#### ***Магистрально-уличная сеть***

На расчетный срок проектом предлагаются строительство западной обходной автодороги III категории по трассе Р-15 (на Мстиславль), а также резервируется створ южного обхода города по трассе Р-43. Для пропуска транзитного и целевого грузового транспорта по трассе Р-43 на втором этапе предлагается к строительству трасса местной автомобильной дороги (в городской черте - ул. Проектируемая №1) с мостом через р. Сож. Таким образом, транзитное грузовое движение будет снято с центра города на обходные автомобильные дороги.

Планировочная структура существующей магистрально-уличной сети в целом близка к прямоугольно-диагональной. Предлагаемое в генеральном плане развитие магистрально-уличной сети направлено на дальнейшее совершенствование и трансформацию сложившейся планировочной структуры магистральных улиц города с учетом принципов «умного города», мобильности, а также республиканских отраслевых программ.

На расчетный срок сохраняется и продолжает свое развитие сложившаяся планировочная структура магистрально-уличной сети, которая определена освоением новых территорий под застройку.

Важнейшим элементом транспортной сети является строительство на 1 этапе развязки в разных уровнях с железной дорогой в продолжении магистральной ул. Молодежной или в створе улиц Проектируемая №2 и Шоссейной, который должен обеспечить полноценные транспортные связи между двумя разделенными частями города. Окончательное решение развязки будет принято на последующих стадиях проектирования на основании технико-экономического обоснования.

Таким образом, на 1 этапе протяженность улиц с транспортным значением составит 37,21 км, на расчетный срок вырастет до 37,21 км; плотность улиц с транспортным значением составит на первую очередь 1,51 км/км<sup>2</sup> и на вторую очередь 1,51 км/км<sup>2</sup>. Протяженность магистральных улиц на первом этапе составит 24,64 км, на расчетный срок – 28,04 км, что соответствует плотности 1,0 км/км<sup>2</sup> и 1,14 км/км<sup>2</sup> соответственно.

#### ***Велосипедная инфраструктура***

Обеспечить формирование инфраструктуры для организации велосипедного движения со следующими этапами ее развития:

- создать систему велосипедных дорожек на основных транспортных выходах из города;
- обеспечить строительство сети велосипедных дорожек в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистральной уличной сети.

#### ***Общественный пассажирский транспорт***

С ростом численности населения агрогородка потребуется расширение автобусной сети с учетом обеспечения ее нормативной доступности. Протяженность маршрутной сети в пределах городской черты на расчетный срок составит 51,98 км, плотность – 1,17 км/км<sup>2</sup>.

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

На сегодняшний день обеспеченность составляет около 2349 машино-мест. Для жителей намеченной в генеральном плане многоквартирной застройки на расчетный срок при 100% обеспеченности жителей многоэтажной застройки автостоянками дополнительно к существующим требуется 6361 машино-мест, в том числе на 1 этапе 5931 машино-мест. Вместе с существующими массивами гаражей боксового типа, размещение автотранспорта происходит на внутриквартальных территориях, а также возле различных объектов общественного назначения в ночное время.

### **3.7. Развитие инженерной инфраструктуры**

***Основная задача*** - повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения города путем её последовательной реконструкции и развития. Для выполнения этой задачи

предусматриваются следующие мероприятия по отдельным видам инженерного обеспечения:

### ***Электроснабжение***

Сохранение действующей схемы электроснабжения г. Кричева в составе Могилевской энергосистемы через подстанции (ПС) 110 кВ, работающие на нужды города.

Строительство ответвления от ВЛ 110 кВ «Кричев-110 – Каменка» на ПС Михеевичи.

Строительство ВЛ 110 кВ «Кричев-330 – Тимоново».

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

Реконструкция ПС, работающих на нужды города, с повышением трансформаторной мощности, при необходимости, для возможности оперативного управления энергосистемой, в случае организации отопления и горячего водоснабжения с использованием электроэнергии.

### ***Газоснабжение***

Сохранение действующей схемы подачи природного газа городу от газораспределительной станции ГРС «Кричев» по газопроводам высокого давления 1,2 и 0,6 МПа.

Развитие системы газоснабжения города природным газом:

- строительство газопроводов низкого давления для подачи природного газа потребителям многоквартирной и усадебной застройки;
- строительство газопровода среднего давления для подачи природного газа потребителям усадебной застройки.

Реконструкция и модернизация действующих ГРП и ШРП, при необходимости обеспечения устойчивости системы газоснабжения.

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

Перекладки участков сетей газоснабжения, при необходимости, в увязке со строительством новых и благоустройством существующих улиц и территорий.

### ***Теплоснабжение***

Модернизация централизованной системы теплоснабжения центральной части города с использованием в качестве основного источника тепла котельную «Мясокомбинат» с последующей ее реконструкцией и расширением.

Сохранение зональной системы теплоснабжения северной и южной частей города от существующих котельных с последующей их реконструкцией и модернизацией.

Реконструкция существующих тепловых сетей и строительство новых тепломагистралей с применением энергоэффективных конструкций и технологий.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки (в том числе объектов социальной инфраструктуры) 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.

Организация точек доступа к сети Wi-Fi в наиболее посещаемых существующих и проектируемых общественных зонах.

Реконструкция существующих и строительство новых линейных сооружений связи.

### ***Водоснабжение***

Организация единой централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления с реконструкцией и модернизацией действующей системы водоснабжения с закольцовкой сетей водопровода в единую систему.

Реконструкция четырех артезианских скважин, станции обезжелезивания и сооружений II подъема на водозаборе «Комсомольский». Проведение гидрогеологических изысканий с целью утверждения запасов подземных вод на водозаборе «Комсомольский».

Реконструкция скважины, станции обезжелезивания на водозаборе в районе ул. Московская.

Реконструкция станции обезжелезивания с ликвидацией скважины на водозаборе в районе ул. Вокзальная;

Завершение строительства станции обезжелезивания воды в районе ул. Гагарина.

Ликвидация локальных недействующих сооружений водоснабжения (артезианских скважин, водонапорных башен).

Строительство магистрального водовода между северным и южным районами города и кольцевых сетей водопровода достаточных диаметров в районах нового жилищного строительства с ликвидацией тупиковых участков в соответствии с программой реконструкции и строительства дорожно-уличной сети.

Реконструкция (перекладка) изношенных водопроводных сетей, в том числе по улицам Лермонтова, Фрунзе, Вокзальная, Щорса, Комсомольская, Советская, Октябрьская.

Перекладка сетей водопровода, попадающих под пятно застройки.

Обеспечение питьевого и производственного водоснабжения предприятий по существующей схеме: из системы городского водопровода.

### ***Канализация***

Реконструкция и развитие централизованной системы канализации города с отведением бытовых сточных вод на действующие очистные сооружения искусственной биологической очистки, подлежащих реконструкции.

Реконструкция существующего напорного трубопровода Ø 500 мм, завершение строительства второго напорного трубопровода Ø 300 мм от КНС-2 до очистных сооружений.

Реконструкция напорного трубопровода от КНС-3 до камеры гашения.

Реконструкция подводящего самотечного коллектора Ø 800 мм до КНС-2.

Реконструкция самотечных коллекторов от ул. Смолячкова до КНС-5.

Строительство второго напорного трубопровода от КНС-3, КНС-4, КНС-5, КНС-8, КНС «Депо», КНС ОАО «Кричевцементношифер».

Реконструкция изношенных сетей канализации в увязке с благоустройством улиц. Перекладка сетей канализации, попадающих под пятно застройки.

Строительство самотечных коллекторов и КНС с напорными трубопроводами в районах нового жилищного строительства и существующей застройки.

Строительство сливной станции на территории очистных сооружений.

### ***Санитарная очистка территории***

Развитие и совершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города. Переход системы управления твердых коммунальных отходов (ТКО) с районного на региональный уровень с созданием крупных межрайонных объектов. Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Захоронения твердых коммунальных отходов города, не подлежащих дальнейшему использованию, на действующем полигоне г. Кричева до момента строительства регионального объекта по обращению с ТКО. В последующем, закрытие полигона ТКО, рекультивация и благоустройство территории.

Строительство регионального объекта по обращению с ТКО на территории Кричевского района, в соответствии с «Концепция создания объектов по сортировке и использованию твердых коммунальных отходов и полигонов для их захоронения», утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь №715 от 23.10.2019.

Дальнейшее развитие системы раздельного сбора ТКО от населения с отгрузкой вторсырья на переработку.

Организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно-бытовой техники от населения.

Организация площадок в каждом планировочном районе для сбора крупногабаритных отходов.

Установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок в районах усадебной застройки, новой многоквартирной застройки на внутриквартальных и других городских территориях.

Обеспечение захоронения отходов здравоохранения в соответствии с Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 07.02.2018г. №14 «Об утверждении санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами».

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

### ***Дождевая канализация***

Формирование локальных систем дождевой канализации в районах существующей и проектируемой застройки со строительством закрытых сетей дождевой канализации, очистных сооружений закрытого типа.

Модернизация системы дождевой канализации в микрорайоне «Комсомольский» с систематизацией выпусков и строительством локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство стационарной площадки для складирования снега и сооружений для хранения противогололёдных материалов, оборудованных системой очистки талых вод от загрязнений.

Организация выпусков очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь в водные объекты.

Реконструкция водоотводящей сети и строительство закрытого дренажа в районах с высоким стоянием уровня грунтовых вод.

Реконструкция изношенных сетей дождевой канализации и перекладка сетей, попадающих под пятно застройки, в увязке с благоустройством улиц, при необходимости.

Предварительная очистка поверхностного стока производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед их сбросом в сеть дождевой канализации.

### ***Инженерная защита территории***

Проведение локальных действий по защите от эрозии и оврагообразования в местах развития активных эрозионных процессов и нарушенных участков, представляющих угрозу существующим зданиям и сооружениям.

Строительство системы закрытой дождевой канализации и закрытого дренажа

Реконструкция открытых водотоков.

### ***Водное благоустройство***

В рамках рекреационной привлекательности создание каскада водоёмов на базе бывшего мелового карьера, с разгрузкой в р. Сож.

Крепление откосов в районе пляжной зоны (на реке Сож и оз. Молодёжное), с их благоустройством и прибрежным озеленением.

Комплексное благоустройство прибрежной полосы на реке Сож с берегоукрепительными работами.

Расчистка и дноуглубление водотоков, используемых для отведения поверхностных и дренажных стоков.

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

В настоящее время в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь включены объекты, расположенные на территории г.Кричева:

- Бывший дворец Потемкина (1778-1787 годы), г.Кричев, ул. Ленинская, 59. Категория 2. Шифр 512Г000479.

- Здание бывшей почтовой станции (середина XIX века), г.Кричев, ул. Ленинская, 76. Категория 3. Шифр 513Г000480.

- Николаевская церковь (конец XIX – начало XX века), г.Кричев, ул.Сожевая,45. Категория 3. Шифр 513Г000482.

- Братские могилы (1941, 1943 годы), г.Кричев, ул. Набережная. Категория 3. Шифр 513Д000481.

- Братская могила (1941 – 1943 годы), г.Кричев, в сквере имени 60-летия Октября. Категория 3. Шифр 513Д000483.

Кроме объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в Кричеве дополнительно определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся здания по ул. Сиротинина, 2А; ул. Лазаренко, 2; ул. Ленинская, 27; ул. Лермонтова, 8; ул. Коммунистическая, 4; ул. Космонавтов, 5/2; ул. Пугачева, 6; ул. Вокзальная, 10; ул. Фрунзе (здание школы №2). Особенно хотелось бы выделить застройку по ул. Колхозная 11, 13, 16, 18, 30, 33.

Территория исторической части г.Кричева определена на основании:

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

- анализа современных условий восприятия среды с учетом рельефа местности, особенностей обозрения с дальних и ближних видовых точек.

Кричев впервые упоминается в письменных источниках в 1136 году. Первоначально центр города располагался на городище «Городец». Во второй половине XII – начале XIII века площадь городища и его удаленность от реки Сож перестала удовлетворять потребностям и поселение переносится на юго-восток от «Городца» на правый берег реки Сож. на территорию, известную как городище «Замковая гора». В XIV веке на городище был построен замок,

который в XVII–XVIII веках был основой планировочной композиции города. Он пережил множество осад, неоднократно разрушался и восстанавливался. Наиболее тяжелые испытания замок перенес во время войны Речи Посполитой с Россией и Северной войны. Также город состоял из посадов: Забелышинского, который начал формироваться в XII–XIII веках, центрального (с XIV века) и Загородищенского (с XVII века). К этому времени относится формирование направлений таких улиц как Первомайской, Супрунова, Гиндиной, Луначарского, Сожевой, Сиротинина, Толкачевой, Белинского, Ленинской, Пролетарской, Комсомольской и пр.

Во второй половине XVIII века замок утратил свое военное значение. Формируется цепь новых центров города - трех площадей, протянувшихся вдоль посадов города – рыночная площадь с ратушей, культовая площадь с несколькими христианскими храмами и площадь перед синагогой.

В 1776 году Кричевское староство было подарено Екатериной II графу Г.А.Потемкину. С этим фактом связан следующий этап в развитии Кричева как частновладельческого имения. Новым владельцем города в 1778-1787 годах южнее замка возводится дворец и разбивается парк. Этот комплекс постепенно становится главным градообразующим элементом.

В XIX веке город увеличился в южном, северном и западном направлениях, также появились новые улицы среди сложившейся к концу XVIII века застройки (Восточная, Подгорная, Колхозная, Жуковского, Кирова, Плеханова, Минская, Речная, Смолякова, Набережная, Бирюзова и пр.), а также получили продолжение улицы Студенческая, Белинского, Пролетарская, Береговая, Карла Маркса, Овражная, Каинова, Мичурина, Белинского и др. В середине XIX века при въезде в Кричев была построена почтовая станция, а также приобрела свое нынешнее направление одна из основных улиц Кричева - Ленинская. Это было связано со строительством в 1830-1850-е годы Московско-Варшавского шоссе, которое прошло через Кричевскую волость.

В связи со строительством в первой половине XX века железной дороги и цементно-шиферного комбината (1930-е годы), начали осваиваться территории севернее основной части города. Для работников цементно-шиферного комбината был создан в 1940-50-е годы поселок, который позже включил с себя территорию прилегающей деревни Воронево.

В годы после Второй Мировой войны закладывается объездная магистраль – улица Московская. В середине XX века северная часть города (поселки железнодорожников и цементно-шиферного комбината) продолжает развиваться, появляются новые улицы. В 1970-е годы Северный район и район исторического Кричева соединяются посредством строительства новых микрорайонов Сож и Комсомольский.

Таким образом, в Кричеве наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части поселения, сформировавшаяся в XVII-XIX веках, а также сохранившаяся историческая застройка и природный ландшафт, а также памятники археологии - городище «Городец» и «Замковая гора».



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

В настоящее время по г. Кричеву разработаны и утверждены проекты зон охраны материальных недвижимых историко-культурных ценностей (прилагаются):

- "Брацкія магілы (1941, 1943 гады) па вул. Набярэжная ў г. Крычаў Магілёўскай вобласці" (постановление Министерства культуры РБ от 03.09.2013 № 60);

- "Брацкая магіла (1941 - 1943 гады) у скверы імя 60-годдзя Кастрычніка ў г. Крычаў Магілёўскай вобласці" (постановление Министерства культуры РБ от 03.09.2013 № 61);

- "Былы палац Пацёмкіна (1778 - 1787 гады) па вул. Ленінская, 59 у г. Крычаў Магілёўскай вобласці" (постановление Министерства культуры РБ от 03.09.2013 № 63);

- "Будынак былой паштовай станцыі (сярэдзіна ХІХ стагоддзя), г. Крычаў, вул. Ленінская, 76" (постановление Министерства культуры РБ от 09.06.2014 № 31).

В проектах определены зоны охраны для указанных историко-культурных ценностей и режимы их использования, которые учтены при разработке генерального плана.

Для историко-культурной ценности «Николаевская церковь» на стадии генерального плана зоны охраны не проектируются (в связи с мелким масштабом), а только резервируются территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования.

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

- территория вокруг историко-культурной ценности, резервируемая под охранную зону;

- территории, резервируемые под зону регулирования застройки, для которых предлагается следующий режим: для территорий 1-ого режима рекомендуется реконструкция существующей застройки и новое строительство не выше одного этажа с мансардой, для территорий 2-ого режима - не выше двух этажей с мансардой; а также сохранение исторической планировочной структуры (территория в границах ул. Ленинская – Толкачева – правый берег р. Сож);

- территории, резервируемые под зоны охраны ландшафта (правый берег р. Сож в пределах исторической части города, включая территорию городища «Замковая гора» и кладбище в районе ул. Мичурина, пойма ручья Забелышинский, сквер возле Воскресенской церкви, территория еврейского кладбища с прилегающим оврагом, территория в районе городища «Городец»);

- территории, резервируемые под зону охраны культурного слоя (городище «Городец» и «Замковая гора»).

В качестве первоочередных мероприятий необходимо:

- установить границы зон охраны для историко-культурной ценности.
- уточнить информацию (датировку) по историко-культурной ценности «Николаевская церковь» для корректировки данных Государственного списка историко-культурных ценностей РБ.

### **3.9. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды**

В целях обеспечения благоприятных условий для жизни и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду на территории г.Кричев регламентируется:

1. Осуществление хозяйственной и иной деятельности на природных территориях, подлежащих специальной охране, в соответствии с требованиями, устанавливаемыми для прибрежных полос и водоохраных зон водных объектов, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, озелененных территорий общего пользования.

2. При проектировании производственных объектов должны использоваться прогрессивные энерго-, и ресурсосберегающие технологические процессы, обеспечивающие низкое удельное водопотребление и объем отведения сточных вод, а также применение мало-, и безводных технологий производства. С учетом технологических циклов на производственных, транспортных и коммунальных объектах должно применяться повторное и оборотное использования воды.

3. Общий уровень озелененности в пределах городской черты должен составлять не менее 40 %.

4. Размещение производственных и коммунально-складских объектов в пределах производственных и коммунально-производственных зон, с созданием насаждений специального назначения.

5. Размещение новых производственных объектов на территории не действующих предприятий с размером базовой санитарно-защитной зоны не более 100 м.

6. Развитие жилых территорий в границах, существующих СЗЗ предприятий и иных объектов осуществляется только после выполнения мероприятий, предусмотренных настоящим генеральным планом, в результате которых предусмотренные под жилую застройку территории будут находиться вне границ СЗЗ.

Минимизация негативного техногенного воздействия на окружающую среду предусматривает:

По усилению природоохранной и санирующей функций природного комплекса

1. Установить границы водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов, расположенных на территории г.Кричев, а также на прилегающих территориях в соответствии с требованиями Водного Кодекса

Республики Беларусь. Утвержденный проект водоохраных зон и прибрежных полос малых рек привести в соответствие с требованиями статьи 52 Водного Кодекса Республики Беларусь.

2. Предусмотреть мероприятия, направленные на соблюдение режима прибрежных полос, согласно Водного Кодекса, при реконструкции и трансформации жилых, общественных территорий.

3. Предусмотреть мероприятия, направленные на соблюдение режима прибрежных полос для промышленных предприятий (ОАО «Белшина»).

***Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха.***

В целях улучшения качества атмосферного воздуха и обеспечения экологически безопасной жизнедеятельности населения необходимо обеспечить минимизацию выбросов загрязняющих веществ от стационарных источников путем:

- проведение комплекса природоохраных мероприятий, на предприятиях со значительными объемами выброса формальдегида, направленных на ограничение выброса данного вещества;
- ограничение строительства новых предприятий, имеющих в процессе производства значительные выбросы в атмосферный воздух;
- создания насаждений санитарно-защитных зон для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.
- модернизации производственных объектов и отдельных производственных процессов;
- в случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами генерального плана;
- при размещении новых производственных и коммунально-складских объектов обеспечить выполнение требований санитарных норм и правил к режиму СЗЗ;
- проведение комплекса природоохраных мероприятий, на предприятиях со значительными объемами выброса формальдегида, направленных на ограничение выброса данного вещества.
- Обеспечение организации движения автотранспорта с минимизацией выбросов, перевод автомобилей на газовое или альтернативное топливо, обновление парка автобусов экологического класса ЕВРО - 4, ЕВРО - 5, внедрение парка электромобилей, строительство станций для электромобилей.
- Развитие велосипедной инфраструктуры с целью увеличения доли велосипедного трафика во внутригородских перевозках.

***Мероприятия в области охраны подземных и поверхностных вод.***

В целях улучшения качества водных ресурсов необходимо предусмотреть:

- реконструкцию очистных сооружений выполнить с учетом требований Водного Кодекса Республики Беларусь, а также предусмотреть разработку проекта СЗЗ с проведением оценки риска населения;
- проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению, в том числе проведение реконструкции и замены физически изношенных сетей водопровода;
- проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на организацию хозяйственно-бытовой и дождевой канализаций;
- соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов, предусмотренного требованиями Водного кодекса Республики Беларусь;
- благоустройство, оснащение централизованной системой канализации или водонепроницаемыми выгребами, другими устройствами, обеспечивающими предотвращение загрязнения, засорения вод территории населенного пункта и промышленных объектов, расположенных в водоохранной зоне;
- разработку проекта ЗСО для скважин, для которых не разработан проект ЗСО;
- предусмотреть строительство очистных сооружений дождевой канализации при размещении новых и реконструкции существующих автомобильных стоянок, вместимостью более 25 машиномест для парковок и стоянок, более 100 м/м для прочих территорий, который располагаются в пределах водоохраных зон водных объектов согласно требований ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

***Мероприятия в области охраны земельных ресурсов, почв и растительности:***

- Проведение упорядочивания производственных территорий с возможностью размещения новых производственных и коммунально-складских объектов на территории существующих промплощадок.
- При освоении новых территорий под застройку предусмотреть: максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами настоящего генерального плана; проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки.
- Проектами строительства предусмотреть снятие, использование и сохранение плодородного слоя почв.
- При осуществлении освоения территорий под жилую застройку, общественную на месте производственных и коммунальных объектов, предлагаемых к выносу, провести анализ почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и провести мероприятия, направленные на достижения нормативных значений содержания веществ в почвах.
- проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и **образовательных** учреждений, спортивных площадок,

жилой застройки, зон рекреации, зон санитарной охраны водозаборов, прибрежных зон, санитарно-защитных зон)

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

- сохранение существующих и формирование новых рекреационных территорий, выполняющих saniрующие и природоохранные функции;

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

- Разработка градостроительного проекта специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования г. Кричев».

#### ***Мероприятия по обращению с отходами:***

- 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 «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 1.11.2011 г. №110;

- строительство площадки для складирования снега;

- обеспечение максимального охвата населения отдельным сбором ТКО путем установки контейнеров для отдельного сбора вторичных материальных ресурсов, а также площадок для сбора крупногабаритных отходов;

- организация системы сбора, использования и (или) обезвреживания от населения сложнорытовой техники и иных товаров, утративших свои потребительские свойства, в том числе отходов, содержащих в своем составе опасные вещества (ртутные термометры, батарейки, ртутьсодержащие лампы и др.).

#### ***Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды.***

##### Мероприятия по безопасности населения от шума:

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

- провести натурные замеры уровня шума вдоль железной дороги, на участках, примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

- организация многоярусного защитного озеленения на территориях, прилегающих к значимым источникам шума (величина звукопонижения – 3-4 дБа);

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

- применение дорожных покрытий, обеспечивающие при движении транспортных средств наименьший уровень шума;

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

По обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения

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

***Соблюдение санитарно-гигиенических требований:***

- для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров санитарно-защитных зон, в соответствии с требованиями Санитарных норм и правил, необходима разработка проектов СЗЗ с уменьшением размеров СЗЗ:

Таблица 3.9.1 Разработка проектов СЗЗ

На 1 этапе, для предприятий с базовыми размерами СЗЗ 100-500 м	На расчетный срок, для предприятий с базовыми размерами СЗЗ
<p><b><u>300 м:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-КУКПП «Коммунальник»</li> <li>-ОАО "Белшина";</li> <li>-УК ДСП "Управление механизации № 106"</li> <li>ОАО "Кричевский завод железобетонных изделий"</li> </ul> <p><b><u>100 м:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ГУК ДСП «Кричевская специализированная передвижная колонна»</li> <li>- ОАО "Бабушкина крынка"</li> <li>- ОАО "Могилевоблавтотранс"</li> <li>- КОУПП "Облтопливо"</li> <li>- ПРУП "Могилевоблгаз"</li> <li>- МТК "Бель"</li> <li>-ОАО «Дорожно-строительный трест №3»</li> </ul>	<p><b><u>500 м:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ОАО "Кричевцементношифер"</li> </ul> <p><b><u>50 м:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- РПУП "Дорводоканал"</li> <li>- Мастерские УО «Кричевский государственный профессиональный колледж»</li> </ul>

- ДРСУ-198 ф-л КУП "Могилевоблдорстрой"	
--	--

- разработка проектов санитарно-защитных зон котельных и утверждение их в установленном законодательством Республики Беларусь порядке;

- озеленение и благоустройство территории санитарно-защитных зон промышленных и коммунальных предприятий в соответствии с требованиями Санитарных норм и правил «Требования к организации санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» и ТКП 45-3.01-116-2008;

- формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности города.

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

С целью защиты населения и территории города от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и опасностей, возникающих при ведении военных действий, предлагаются следующие мероприятия.

*По развитию и модернизации системы оповещения.*

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести: дополнительную установку электросиренного оборудования на зданиях: ГУО «Средняя школа № 5 г. Кричев» (ул. Мира, 87), магазина промышленных товаров (ул. Щорса, 39а), проектируемом здании спорткомплекса (перекресток ул. Комсомольской – ул. Крупской), на территории рынка по ул. Московской, зданиях пожарной аварийной спасательной части № 1 г. Кричев (ул. Советская, 116), ГУО «Кричевского государственного профессионального агротехнического колледжа» (пер. 1-й Партизанский, 1), Ветеринарно-санитарного учреждения «Кричевская районная ветеринарная станция» (ул. Ленинская, 126);

установку на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади, парки, вокзалы и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

возможность задействования для информирования населения об угрозе и возникновении ЧС электронных информационных экранов;

разработку мероприятий по развитию системы оповещения на стадиях детального проектирования территории и в строительной документации;

возможность централизованного запуска существующих электросирен и проектируемых средств оповещения;

установку УКВ или FM приемников с возможностью принимать «Первый национальный канал Белорусского радио» в общественных зданиях и помещениях, в жилых домовладениях (квартирах);

создание и совершенствования системы оповещения на проектируемых территориях города при разработке детальных планов и строительной документации.

*По укрытию населения.*

Основным способом защиты населения, рабочих и служащих от современных средств поражения является укрытие их в защитных сооружениях ГО. Укрытие предлагается планировать в существующих убежищах, сооружениях двойного назначения и защитных укрытиях. На следующих стадиях проектирования:

предусмотреть возможность приспособления существующих цокольных и подземных помещений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

определить места возможных размещений быстровозводимых защитных сооружений ГО.

*Мероприятия по противопожарной защите территории.*

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города предусмотреть:

строительство пожарных депо:

в промышленно-коммунальной зоне в районе размещения «Производство резиновых изделий, город Кричев» ОАО «Белшина»;

в коммунальной зоне в районе размещения УКПП «Коммунальник»;

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

проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям города;

достижение противопожарных разрывов от границ застройки до лесных массивов на стадии разработки градостроительных проектов детального планирования;

охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки города с ликвидацией всех тупиковых участков;

установку пожарных гидрантов на сети водопровода (*диаметры проектируемых и реконструируемых сетей определяются расчетом на последующих стадиях проектирования*);

обеспечение надежности существующей и проектируемой системы противопожарного водоснабжения по I категории надежности подачи воды и I категории надежности электроснабжения;

строительство пирсов для пожарной аварийно-спасательной техники в районе улиц Молодёжная, Речная, переулкa Чапаева.

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



## II. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

### 4. Планируемые мероприятия

#### 4.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

*В области жилищного строительства и комплексного обустройства жилых территорий до 2025г. принять:*

- увеличение объема жилищного фонда города на 55,82 тыс. кв. метров – 0,762 тыс. квартир (домов), в том числе:
  - многоквартирного – на 36,06 тыс. кв. метров / 0,610 тыс. квартир;
  - усадебного – на 19,76 тыс. кв. метров / 0,152 тыс. домов;
- структуру новой застройки: многоквартирной – 65 %, усадебной – 35%;
- обеспеченность жилищным фондом – 28,9 кв.м на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства, всего – 31,59 га, в том числе под многоквартирное строительство – 11,27 га, усадебное строительство – 20,32 га.

Таблица 4.1.1. Размещение нового жилищного фонда по расчетно-планировочным районам

№ расчетно-планировочных районов	I этап		
	всего <u>тыс.кв.м</u> тыс.домов и квартир	в том числе	
		усадебная застройка <u>тыс.кв.м</u> тыс. домов	многоквартирная застройка <u>тыс.кв.м</u> тыс.квартир
1	<u>6,00</u> 0,068	<u>3,64</u> 0,028	<u>2,36</u> 0,040
2	-	-	-
3	<u>15,10</u> 0,260	-	<u>15,10</u> 0,260
4	<u>34,72</u> 0,434	<u>16,12</u> 0,124	<u>18,60</u> 0,310
Всего	<u>55,82</u> 0,762	<u>19,76</u> 0,152	<u>36,06</u> 0,610

*В сфере развития системы общественного обслуживания принять:*

приоритетное направление развития сферы обслуживания – повышение качества обслуживания населения;

необходимость обеспечения жителей существующих районов и районов-новостроек города всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и нормативов.

Предусматривать одновременный ввод учреждений дошкольного и образования, объектов бытового обслуживания населения и других объектов

социальной инфраструктуры с возможным размещением встроенных учреждений дошкольного образования и бытового обслуживания на первых этажах в районах нового строительства жилья.

В области образования предусматривать выполнение государственного социального стандарта: расчетный показатель в учреждениях дошкольного образования выполнен в соответствии с демографической структурой населения: от 1 до 5 лет – 85 процентов обеспеченности детей, 5 лет – 100 процентов в соответствии с дополнением к ТКП 45-3.01-116-2008\*(02250). Расчетный показатель в учреждениях общего среднего образования на 1000 жителей выполнен в соответствии с демографической структурой населения: от 6 до 14 лет – 100 процентов, 15-16 лет – 75 процентов обеспеченности детей в соответствии с ТКП 45-3.01-116-2008\*(02250).

Развивать сеть объектов культуры в районах массового жилищного строительства.

Для увеличения туристической привлекательности города и региона создавать бюджетные гостиничные места, в том числе открывать молодежные хостелы.

Дополнительная потребность в новых объектах обслуживания:

учреждения дошкольного образования – 0,24 тыс. мест;

библиотеки – 80,0 тыс. томов;

кинотеатры – 500 мест;

объекты торговли – 1,2 тыс. кв. м торг. площади;

объекты общественного питания – 0,44 тыс. мест;

объекты бытового обслуживания – 0,14 тыс. рабочих мест;

гостиницы – 11 мест.

## **4.2. Развитие системы озелененных территорий**

*Для развития системы озелененных территорий настоящим генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия:*

– формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 9 м<sup>2</sup> озелененных территорий на человека;

– 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;

– поддержание благоустройства существующих озелененных территорий общего пользования;

- обеспечение благоустройства и инженерного обустройства новых пляжных зон в соответствии с требованиями действующих норм и правил у р.Сож, у бывшего карьера (оз.Молодежное);
- формирование общегородской многофункциональной парковой зоны на базе бывшего мелового карьера (оз. Молодежное) с пляжем;
- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Подгорной с дальнейшим созданием музея на базе Кричевской строительной судовой верфи;
- формирование живописной ландшафтно-парковой прогулочной зоны в пределах «Замковой горы»: музейной зоны на территории старого замка, а в зоне охраны исторического ландшафта организация прогулочных аллей, видовых площадок, спусков, мест отдыха и навесов от дождя, установка мусоросборников и туалетов;
- дальнейшее формирование общегородской многофункциональной парковой зоны на базе Парка Победы между ул. Комсомольской и рекой Сож, обустройством набережной у р.Сож, созданием ландшафтного оформления входа в парковую зону у территории нынешнего хлебозавода;
- благоустройство природных парков вдоль реки Сож с организацией прогулочной аллеи, прокладкой велосипедной и лыжероллерной трасс на всем ее протяжении;
- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов в микрорайоне «Сож» между детсадами №7 и №9, у домов 13-27, сквера у Кричевского замка, сквера по ул.Сиротинина, сквера у поликлиники по ул.Вокзальной, скверов по ул.Тимирязева напротив территории школы, сквера у строительной судовой верфи, сквера по ул.Комсомольской у здания хлебозавода, сквера по ул.Советской (у здания Белпочты), сквера между ул.Коммунистической и ул.Ворошилова, парка по ул.Карьерной на 1 этапе;
- разработка проектов СЗЗ, их благоустройства и озеленения для формирования насаждений СЗЗ существующих производственных и коммунальных объектов с соблюдением степени озеленения в зависимости от их размеров;
- создание насаждений специального назначения у западной черты города Кричева с целью защиты жилых территорий от шума, ветровых бурь, снежных наносов;
- создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог.

### **4.3. Развитие транспортной инфраструктуры**

На первую очередь намечается строительство улиц, связанное с необходимостью пропуска транспортных потоков и обслуживания вновь застраиваемых территорий:

улицы магистральные среднего города (категория В):

- ул. Проектируемая №2 – 1,06 км;
  - ул. Молодежная – 0,70 км;
- улицы основные жилые (категория Ж):
- ул. Проектируемая №5 – 3,10 км.

Строительство стоянок для легковых автомобилей на 5931 машиномест.

Строительство транспортного перехода в разных уровнях с железной дорогой в продолжении магистральной ул. Молодежной или в створе улиц Проектируемая №2 и Шоссейной (окончательное решение развязки будет принято на последующих стадиях проектирования на основании технико-экономического обоснования).

#### **4.4. Развитие инженерной инфраструктуры**

##### **Электроснабжение**

Развитие действующей схемы электроснабжения г. Кричева в составе Могилевской энергосистемы через городские ПС 110 кВ.

Строительство ответвления от ВЛ 110 кВ «Кричев-110 – Каменка» на ПС Михеевичи.

Строительство ВЛ 110 кВ «Кричев-330 – Тимоново».

Повышение надежности и экономичности функционирования распределительной сети города, в том числе реконструкция устаревшего оборудования (с истекшим сроком эксплуатации).

Дальнейшее развитие городской сети в соответствии с освоением новых территорий под застройку, в том числе строительство новых РП и ТП-10/0,4 кВ.

##### **Газоснабжение**

Строительство газопроводов низкого давления для подачи природного газа потребителям многоквартирной и усадебной застройки.

Строительство газопроводов среднего давления для подачи природного газа потребителям усадебной застройки.

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

##### **Теплоснабжение**

Модернизация централизованной системы теплоснабжения города с использованием в качестве основного источника тепла котельную «Мясокомбинат» с последующей ее реконструкцией и расширением.

Перевод котельной «Сож» в режим работы ЦТП с подключением потребителей к котельной «Мясокомбинат».

Реконструкция котельной больницы с установкой электродкотлов или котлов на местных видах топлива.

Ликвидация котельной школы-интерната с подключением потребителей к котельной больницы.

Организация теплоснабжения новой многоквартирной застройки южной части города от котельной СПТУ с учетом ее реконструкции и расширения. Возможен вариант теплоснабжения вводимой многоквартирной застройки от поквартирных газовых или электродкотлов.

Реконструкция котельных детского сада №3, №10 и котельной СШ №7 с установкой электродкотлов.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки (в том числе объектов социальной инфраструктуры) 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.

Организация точек доступа к сети Wi-Fi в наиболее посещаемых существующих и проектируемых общественных зонах.

Реконструкция существующих и строительство новых линейных сооружений связи в соответствии с развитием городской застройки, строительством (реконструкцией) улично-дорожной сети.

### **Водоснабжение**

Реконструкция четырех артезианских скважин, станции обезжелезивания и сооружений II подъема на водозаборе «Комсомольский». Проведение гидрогеологических изысканий с целью утверждения запасов подземных вод на водозаборе «Комсомольский».

Реконструкция скважины, станции обезжелезивания на водозаборе в районе ул. Московская.

Реконструкция станции обезжелезивания с ликвидацией скважины на водозаборе в районе ул. Вокзальная.

Завершение строительства станции обезжелезивания воды в районе ул. Гагарина.

Ликвидация локальных недействующих сооружений водоснабжения (артезианских скважин, водонапорных башен, водонапорных скважин).

Строительство магистрального водовода между северным и южным районами города.

Реконструкция (перекладка) водопроводных сетей по улицам Лермонтова, Фрунзе, Вокзальная, Щорса, Комсомольская, Советская, Октябрьская.

Перекладка сетей водопровода, попадающих под пятно застройки.

Строительство кольцевых сетей водопровода в районах нового жилищного строительства и по улицам существующей застройки с ликвидацией тупиковых участков в соответствии с программой реконструкции и строительства дорожно-уличной сети.

### **Канализация**

Реконструкция очистных сооружений искусственной биологической очистки.

Реконструкция существующего напорного трубопровода Ø 500 мм, завершение строительства второго напорного трубопровода Ø 300 мм от КНС-2 до очистных сооружений.

Реконструкция напорного трубопровода от КНС-3.

Реконструкция подводящего самотечного коллектора Ø 800 мм до КНС-2.

Реконструкция самотечных коллекторов от ул. Смолячкова до КНС-5.

Строительство второго напорного трубопровода от КНС-3, КНС-4, КНС-5, КНС-8, КНС «Депо», КНС ОАО «Кричевцементношифер».

Реконструкция изношенных сетей канализации в увязке с благоустройством улиц. Перекладка сетей канализации, попадающих под пятно застройки.

Строительство самотечных коллекторов и КНС с напорными трубопроводами в районах нового жилищного строительства и существующей застройки.

Строительство сливной станции на территории очистных сооружений.

### **Санитарная очистка территории**

Захоронения твердых коммунальных отходов города, не подлежащих дальнейшему использованию, на действующем полигоне г. Кричева до момента строительства регионального объекта по обращению с ТКО.

В последующем, закрытие полигона ТКО, рекультивация и благоустройство территории.

Дальнейшее развитие системы раздельного сбора ТКО от населения с отгрузкой вторсырья на переработку.

Организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно-бытовой техники от населения.

Организация площадок в каждом планировочном районе для сбора крупногабаритных отходов.

Установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок в районах усадебной застройки, новой многоквартирной застройки на внутриквартальных и других городских территориях.

Обеспечение захоронения отходов здравоохранения в соответствии с Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 07.02.2018г. №14 «Об утверждении санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами».

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

### **Дождевая канализация**

Прокладка сетей закрытой дождевой канализации.

Строительство очистных сооружений закрытого типа.

Строительство стационарной площадки для складирования снега и сооружений для хранения противогололёдных материалов, оборудованных системой очистки талых вод от загрязнений

Организация выпусков очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь в водные объекты.

Строительство закрытого дренажа.

#### **Инженерная защита территории**

Проведение локальных действий по защите от эрозии и оврагообразования в местах развития активных эрозионных процессов и нарушенных участков, представляющих угрозу существующим зданиям и сооружениям.

Строительство системы закрытой дождевой канализации и закрытого дренажа

Реконструкция открытых водотоков.

#### **Водное благоустройство**

Реконструкция водоотводящих каналов, используемых для отведения поверхностных стоков.

Крепление откосов в районе пляжной зоны и с их благоустройством и прибрежным озеленением.

### **4.5. Охрана историко-культурного наследия**

В качестве первоочередных мероприятий по охране историко-культурного наследия необходимо:

- установить границы зон охраны для историко-культурной ценности.
- уточнить информацию (датировку) по историко-культурной ценности «Николаевская церковь» для корректировки данных Государственного списка историко-культурных ценностей РБ.

### **4.6. Охрана окружающей среды**

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

1. Проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ с осуществлением разработки проектов СЗЗ и проведением оценки риска здоровью населения, в том числе на 1 этапе для:

- **300 м:**
  - КУКПП «Коммунальник»
  - ОАО «Белшина»
  - УК ДСП «Управление механизации № 106»
  - ОАО «Кричевский завод железобетонных изделий».

- **100 м:**

- ГУК ДСП «Кричевская специализированная передвижная колонна»
- ОАО «Бабушкина крынка»
- ОАО «Могилевоблавтотранс»
- КОУПП «Облтопливо»
- ПРУП «Могилевоблгаз»
- МТК «Бель»
- ОАО «Дорожно-строительный трест №3»
- ДРСУ-198 ф-л КУП «Могилевоблдорстрой».

2. Установить границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов, расположенных на территории г.Кричев, а также на прилегающих территориях в соответствии с требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь. Утвержденный проект водоохранных зон и прибрежных полос малых рек привести в соответствие с требованиями статьи 52 Водного Кодекса РБ;

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

4. Провести натурные замеры уровня шума вдоль железной дороги, на участках, примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

5. Реконструкцию очистных сооружений выполнить с учетом требований Водного Кодекса Республики Беларусь, а также предусмотреть разработку проекта СЗЗ с проведением оценки риска населения.

6. При осуществлении освоения территорий под жилую застройку, общественную на месте производственных и коммунальных объектов, предлагаемых к выносу, провести анализ почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и провести мероприятия, направленные на достижения нормативных значений содержания веществ в почвах.

7. Проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и образовательных учреждений, спортивных площадок, жилой застройки, зон рекреации, зон санитарной охраны).

#### **4.7. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения в качестве первоочередных мероприятий предлагается:

провести дополнительную установку электросиренного оборудования на зданиях: ГУО «Средняя школа № 5 г. Кричев» (ул. Мира, 87), магазина



промышленных товаров (ул. Щорса, 39а), проектируемом здании спорткомплекса (перекресток ул. Комсомольской – ул. Крупской), на территории Кричевского рынка (ул. Московская), зданий ПАСЧ № 1, г. Кричев (ул. Советская, 116), ГУО «Кричевского государственного профессионального агротехнического колледжа» (пер. 1-й Партизанский, 1), районной ветеринарной станции (ул. Ленинская, 126);

провести установку на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади, парки, вокзалы и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

осуществить строительство пожарного депо в промышленно-коммунальной зоне в районе размещения «Производство резиновых изделий, город Кричев» ОАО «Белшина»;

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 ко всем зданиям и сооружениям города;

осуществить комплекс мероприятий по развитию противопожарного водоснабжения.

## **5. Первоочередные градостроительные проекты.**

- Детальные планы районов первоочередного жилищного строительства, корректировка разработанных градостроительных проектов детального планирования.
- Разработка градостроительных проектов специального планирования, схем инженерного обеспечения города:
  - Схема энергоснабжения, в составе схем электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения города. Как вариант, технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения города.
  - Схема водоснабжения.
  - Схема канализации.
  - Схема дождевой канализации.
  - Схема санитарной очистки территории.
- Разработка специального проекта по развитию и модернизации системы оповещения города.

### III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### 6. Регламенты градостроительного развития и использования территории

*Функциональное зонирование — выделение в пределах объекта планирования участков территорий (зон) определенного назначения, обоснование и установление в границах этих территорий соответствующего градостроительного регламента.*

*Отнесение той или иной части населенного пункта к одному из основных типов функциональных зон — жилой, производственной, общественной, рекреационно-ландшафтной — осуществляется на основании выделения доминирующего типа застройки или типа использования территории, охватывающей в совокупности не менее 50—60 % площади зоны.*

Функциональное зонирование территории осуществляется с целью определения допустимого характера градостроительной деятельности как на освоенных, так и на подлежащих доосвоению и 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. Для застроенных территорий параметры планировки и застройки базируются на характеристиках, которым отвечает преобладающее большинство (не менее 60 %) участков и зданий на территории конкретной функциональной зоны.

План функционального зонирования (30.18-00.ГМ-4) фиксирует границы функциональных зон и описывает требования к использованию территорий внутри зоны.

Функциональное зонирование на стадии генерального плана (градостроительного проекта общего планирования) выполняется по укрупненному принципу. Дальнейшее подробное функциональное зонирование и (или) дополнение основных (укрупненных) функциональных зон новыми (дополнительными) функциональными зонами территорий города выполняется на последующих стадиях проектирования и устанавливается градостроительными проектами стадии «Детальный план», «Проект специального планирования» или разработкой «Градостроительного паспорта земельного участка» для той или иной площадки (функциональной зоны). Зонирование территории в проектах последующих стадий проектирования детализирует и конкретизирует схему зонирования, предложенную в генеральном плане.

*Регламент градостроительного развития и использования территории — установленные градостроительной документацией требования (предпочтения, ограничения и запрещения) к застройке и использованию территорий отдельных функциональных зон и территориальных объектов.*

**Цели регламентов.** Регламенты являются нормативной базой развития городских территорий. Система регламентов и функциональное зонирование города определяют направления градостроительного развития г. Кричева на всех территориях в границах городской черты и создают долгосрочную основу организации среды обитания, способствуют планированию инвестиционных процессов.

Регламенты генерального плана города установлены для четырех основных видов функциональных зон: общественных, жилых, ландшафтно-рекреационных и производственных. Более подробное функциональное зонирование территории города с выделением участков подтипов функциональных зон устанавливается проектами на стадии детального плана.

Проектные предложения по оптимально рациональному зонированию городских территорий (в существующих границах городской черты) основывается на следующих принципах: рациональное использование свободных от застройки территорий; выявления скрытых территориальных ресурсов (на существующих застроенных территориях и на свободных от застройки территориях, не используемых в силу существующих планировочных ограничений); выявления потенциально возможных реконструируемых городских территорий; определения мероприятий по комплексному обустройству объектами и сооружениями инженерно-транспортной инфраструктуры; проведения мероприятий по инженерной подготовке территорий; проведения мероприятий по уменьшению экологической нагрузки на городские территории от источников вредности (по средствам разработки проектов СЗЗ, уменьшения СЗЗ или их ликвидации за счет выноса ряда производственных и коммунально-складских объектов).

### ***6.1. Система регламентов градостроительного развития***

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

#### ***Регламент А. 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.

#### ***Регламент Б. 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.

#### ***Регламент В. Система параметров застройки и использования***

устанавливается в зависимости от местоположения в планировочной структуре и включает следующие виды параметров:

- соотношение видов застройки и использование территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки.

На стадии детального градостроительного планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения. Официально параметры коэффициента интенсивности застройки инвестиционного участка устанавливаются проектом стадии «Детальный план».

#### ***Регламент Г. Формы освоения зон и участков***

устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка и нормативных параметров и регламентов. В результате все территории г. Кричева и его застройка приобретают два различных статуса – «соответствующие» и «не соответствующие» регламентам. Если существующая застройка соответствует разрешенному типу и параметрам, то и форма дальнейшего освоения направлена на «сохранение» своих показателей. Режим «сохранения» запрещает повышение или понижение плотности застройки и принципиальное изменение видового состава застройки, при котором может поменяться тип функциональной зоны. Запрещается изменение границ землепользования, если это ведет к указанным изменениям. Если существующая застройка или использование имеют статус «не соответствующих» регламентам, то приведение их к соответствию осуществляется тремя основными путями:

1. Несоответствие регламенту «параметров» преодолевается через реконструкцию, изменение функции, границ землепользования, видового состава функциональной зоны, допускающее снос несоответствующей застройки, если изменение параметров нельзя осуществить другим способом. Основное требование формы освоения «реконструкция» состоит в том, что все изменения не должны привести к изменению типа функциональных зон.

2. Несоответствие, прежде всего, регламенту «разрешенный вид застройки» преодолевается через изменение видового состава объектов, типа застройки или использования путем трансформации, перепрофилирования или полной санации и сноса застройки. Форма освоения «трансформация» устанавливает изменения типа функциональной зоны в соответствии с решениями генерального плана.

3. Несоответствие между границами существующих застраиваемых территорий и перспективных разрешается через постепенный территориальный рост населенного пункта, изменение его административных границ, изъятие в установленном порядке сельскохозяйственных, специальных или резервных земель и осуществление на них строительства в соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как «освоение новых территорий» или «новое освоение».

**Регламент Д – Обосновывающий - Система планировочных ограничений** устанавливается с помощью типов «регулирующих зон», которые отличаются от «функциональных зон» тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки. Зоны производственных, транспортных, инженерных сооружений и коммуникаций, а также зоны специального назначения попали одновременно в обе классификации: и функциональных, и регулирующих зон. При размещении объектов строительства в отсутствие детальных планов в местах, где это не запрещено, регламенты зонирования устанавливаются с помощью регулирующих зон.

### **Регулирующие зоны**

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

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории города являются:

- природные территории, подлежащие специальной охране;
- санитарно-защитные и охранные зоны, санитарные разрывы;
- территории историко-культурных ценностей и зоны их охраны.

В соответствии с планировочными ограничениями на территории города выделяются следующие регулирующие зоны:

- зоны охраны природных ресурсов, устанавливаются для: природных территорий, подлежащих специальной охране;
- зоны санитарно-защитные, устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

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

Природные территории, подлежащие специальной охране, такие как скверы попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулирующих зон.

### **Природные территории, подлежащие специальной охране**

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в пределах существующей городской черты относятся:

- скверы;
- парки;
- водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;
- зоны санитарной охраны водозаборов.

Места обитания диких животных и места произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь и взятые под охрану в пределах городской черты отсутствуют.

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

Основное влияние на планировочную организацию и функциональное зонирование территорий оказывают скверы и прибрежные полосы рек и водоемов.

По состоянию на 01.01.2019 площадь озелененных территорий общего пользования составляет 17,73 га. Для г.Кричева значения нормативов обеспеченности озелененными территориями городского и районного значения суммируются ввиду отсутствия деления города на административные районы. Таким образом, нормативно установленный показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования для г.Кричева составляет 9 м<sup>2</sup>/человека (ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»<sup>2</sup>, таблица Б.6). Существующая обеспеченность населения

---

<sup>2</sup> принят Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 № 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

озелененными территориями общего пользования составляет 5,2 м<sup>2</sup>/человека, что составляет 58% от нормативно обоснованной для среднего города.

Для обеспечения населения насаждениями общего пользования существующие озелененные территории сохраняются, а также предусматривается развитие новых озелененных территорий общего пользования с учетом развития жилых зон.

Функциональным зонированием выделяются в ландшафтно-рекреационные зоны общего пользования – общедоступные территории, предназначенные для формирования озелененных территорий общего пользования и пляжей, организованные методами ландшафтной архитектуры и образующие основу системы озелененных территорий. Дифференцируются по степени ландшафтного благоустройства и интенсивности использования.

#### Водоохранные зоны и прибрежные полосы и водных объектов

Границы водоохраных зон и прибрежных полос на территории г.Кричев и прилегающих территориях выделены в соответствии с данными Земельно-информационной системы Республики Беларусь. Для водных объектов, для которых не разработаны проекты водоохраных зон и прибрежных полос, устанавливаются минимальные размеры водоохраных зон и прибрежных полос в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь – 500 и 50 м соответственно.

Минимальные размеры водоохраных зон и прибрежных полос действуют до утверждения проектов водоохраных зон и прибрежных полос в соответствии с требованиями пункта 8 статьи 63 Водного кодекса Республики Беларусь.

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

#### Зоны санитарной охраны водозаборов

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

Для артезианской скважины №1263/2704, «Известковой» скважины, двух скважин №46420/89, скважин №51166/94, 49326/91, 47839/91, 39788, 7100, 51269/96, 3713/5614, 27780/75, 26397/74 УП «Белкоммунпроект» разработан проект зон санитарной охраны (объект 98.126). Также УП «Белкоммунпроект» разработал проект зон санитарной охраны для водозабора «Заречный» (объект 93.063).

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

правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

**Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду**

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Санитарных норм и правил «Требования к организации санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»<sup>3</sup> и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства. При установлении размеров и границ санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) учтены материалы проектов СЗЗ отдельных предприятий и организаций, предоставленные юридическими лицами в адрес УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА».

Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, проживающего на территории г.Кричев, Генеральным планом предусмотрено размещение организаций, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, с соблюдением режима СЗЗ. В соответствии с решениями настоящего Генерального плана на территории города рекомендуется размещать новые производственные и коммунальные объекты с расчетной СЗЗ не более 100 метров. Исключение составляют объекты инженерной инфраструктуры, размер СЗЗ которых определяется в соответствии с требованиями действующих Санитарных норм и правил с учетом производственной мощности.

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-З (ред. от 08.01.2015) «О погребении и похоронном деле» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 11.01.2015, 2/2235). В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого

---

<sup>3</sup> Утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11.10.2017 № 91 «Об утверждении Санитарных норм и правил «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду»



товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтно-рекреационные зоны специального назначения.

Охранные зоны ВЛ устанавливаются в соответствии с требованиями ТКП 427-2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок». Работы в ОЗ электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

### **Территории историко-культурных ценностей и зоны их охраны**

Территория историко-культурной ценности – участок земли, прилегающий к материальной недвижимой историко-культурной ценности в целях непосредственного обеспечения ее существования и сохранности.

Границы территории историко-культурной ценности определяются при разработке проектов зон охраны с последующим утверждением в установленном законодательством порядке.

В настоящее время по г. Кричеву разработаны и утверждены проекты зон охраны материальных недвижимых историко-культурных ценностей (прилагаются):

«Брацкія магілы (1941, 1943 гады) па вул. Набярэжная ў г. Крычаў Магілеўскай вобласці» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 03.09.2013 № 60);

«Брацкая магіла (1941-1943 гады) у скверы імя 60-годдзя Кастрычніка ў г. Крычаў Магілеўскай вобласці» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 03.09.2013 № 61);

«Былы палац Пацемкіна (1778-1787 гады) па вул. Ленінская, 59 у г. Крычаве Магілеўскай вобласці» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 03.09.2013 № 63);

«Будынак былой паштовай станцыі (сярэдня XIX ст.), г. Крычаў, вул. Ленінская, 76» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 03.06.2014 № 31).

В проектах определены зоны охраны для указанных историко-культурных ценностей и режимы их использования, которые учтены при разработке генерального плана.

При осуществлении градостроительной деятельности необходимо руководствоваться установленными требованиями по охране историко-культурных ценностей.

**Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования** осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также с соблюдением санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных, требований других правовых актов.

## Система градостроительных регламентов в генеральном плане г. Кричев

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Формы освоения	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
<p>1. Жилые зоны - Ж</p> <p>2. Общественные зоны - О</p> <p>3. Производственные зоны - П.</p> <p>4. Рекреационные зоны - Р</p> <p>5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры</p> <p>Генеральным планом установлены регламенты только для поз. 1-4</p>	<p>Перечни основных и дополнительных объектов с режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах:</p> <p>жилых</p> <p>общественных</p> <p>производственных</p> <p>ландшафтно-рекреационных</p>	<p>1. Соотношение видов застройки и использования территории, %</p> <p>2. Застроенность, озелененность, %</p> <p>3. Физические параметры</p>	<p>1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана</p> <p>2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом</p> <p>3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом</p> <p>4. Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты</p>	<p>Регулирующие зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций</li> <li>- Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций</li> <li>- Зоны природоохранные</li> <li>- Зоны санитарно-защитные</li> <li>- Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития</li> <li>- Зоны смены режима и функционального использования</li> <li>- Зоны охраны ИКЦ</li> </ul>	<p>1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации</p> <p>2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного генеральным планом к режиму возможного – «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие детального плана для зон с режимом «реконструкция»</p> <p>3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «З»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых невозможна без детальных планов</p>

## **6.2. Типология функциональных зон**

Основные типы функциональных зон установлены на территорию г. Кричева в пределах существующей городской черты.

При градостроительном зонировании с учетом анализа сложившейся планировочной ситуации, природно-географических и хозяйственных особенностей, комплексной градостроительной и экономической оценки развития поселения, должны выделяться функциональные (основные, дополнительные) и регулирующие зоны.

Функциональные зоны определяют преимущественный вид использования территории.

Регулирующие зоны определяют ареалы действия различных факторов – планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

В генеральном плане в пределах перспективной границы населенного пункта выделены следующие **типы функциональных зон**:

**(Ж) жилые зоны** – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

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

**(Р) рекреационные зоны** – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускаются 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, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

**(П) производственные зоны** – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих

функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

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

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

Для предотвращения вредного воздействия объектов зон «П», «Т», «И» на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

Типология функциональных (регулируемых) и регулирующих зон, выделенных на чертеже «Схема генерального плана, функциональное зонирование» принята в соответствии с таблицей:

### **Основные зоны**

<b>Тип «Ж» – Жилая зона</b>		
<b>Подтип Зоны</b>	<b>Вид зоны</b>	
Ж	Жм-1	Жилая многоквартирная малоэтажная (1-3 этажа)
	Жм-2	Жилая многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажа)
	Жу-1	Жилая усадебная
	Жу-2	Блокированная
	Жм-смо	Жилая многоквартирная смешанная (общественно-жилая)
<b>Тип «О» – Общественная зона</b>		
О-1	Зона общественного центра общегородского значения	
О-2	Зона общественного центра района	
О-3	Зона общественного центра микрорайона и повседневного обслуживания	
О1сп-н	Научно-образовательная	
О1сп-с	Спортивно-зрелищная	
О1сп-л	Лечебно-оздоровительная	
О2сп-к	Культовая	
О2сп-кп	Культурно-просветительская	
О3сп-ш	Школьных и дошкольных учреждений	

<b>Тип «П» – Производственная зона</b>	
П-1	Производственная (промышленных, стротельных и транспортных предприятий)
П-2	Коммунально-складская
П1-о	Общественно-производственная
П2-о	Коммунально-общественная

<b>Тип «Л Р» – Ландшафтно-рекреационная зона (Рекреационная и Ландшафтно-экологического регулирования)</b>		
Л, Р	Ландшафтно-рекреационные территории общего пользования (Рекреационная зона)	
	Р-1	С высокими рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары) – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (парки и скверы с высоким уровнем благоустройства)
	Р-2	Со средними рекреационными нагрузками (лесопарки и лугопарки) - озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (парки и скверы со средним уровнем благоустройства)
	Р-3	С низкими рекреационными нагрузками - озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки)
	Р-пл	Кратковременного отдыха у воды
	Р-ис	Исторический сквер
	Ландшафтная зона специального назначения (Зона ландшафтно-экологического регулирования)	
	Л-сп	Насаждения в границах санитарно-защитных зон, инженерных коммуникаций - озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров
	Л-спк	Насаждения мест погребения - озелененные территории мест погребения (кладбищ)

*Дополнительные зоны*

<b>Т – Зоны транспортной инфраструктуры</b>		
Т	Т-1	Магистральных улиц и дорог
	Т-2	Основных улиц
	Т-3	Второстепенных улиц, проездов
	Т-п	Пешеходная площадь
	Та-г	Гаражи, стоянки
	Т-в	Сооружений внешнего транспорта (вокзал)
	Т-жд	Коммуникации железнодорожного транспорта
	Т-о	Транспортно-обслуживающая
<b>И – Зоны инженерной инфраструктуры</b>		
И-1	<b>Инженерных сооружений</b>	
<b>С – Специального назначения</b>		
С-н	<b>Специального назначения</b>	

**Регулирующие зоны**

	ИТ	зона изменения типов функционального использования территории
	ИР	зона изменения режима использования территории
	Санитарно-защитные зоны	
	Водоохранные зоны	
	Территории историко-культурных ценностей и их зоны охраны	

**6.2.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах****Регламент А. Тип и подтипы жилых зон**

Зоны жилой застройки с учетом основного типа применяемой застройки (Ж) подразделяются на следующие подтипы и виды:

**Система регламентов, типы и подтипы функциональных зон:****Основные функциональные зоны:**

«Жм-1» - зоны жилой малоэтажной многоквартирной застройки;

«Жм-2» - зоны жилой среднеэтажной многоквартирной застройки;

«Жм-смо» - жилая многоквартирная смешанная;

- многоквартирная застройка с расположенными в первых этажах объектами обслуживания;

«Жу-1» – зоны жилой усадебной застройки;

- среднеплотной, с размером участка до 0,15 га;

«Жу-2» – зоны жилой блокированной застройки;

Зоны жилой многоквартирной застройки включают жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

- малоэтажная, среднеэтажная жилая застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильных стоянок и автомобильных парковок;
- улицы-проезды.

Зоны жилой усадебной и/или блокированной застройки включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

- усадебная застройка;
- блокированная застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- улицы, проезды.

Зоны жилой многоквартирной смешанной застройки включают территории, на которых в пределах одного градостроительного квартала могут

размещаться жилые многоквартирные здания, на первых этажах которых возможно размещение общественных объектов (административно-деловые объекты, учреждения дошкольного и общего среднего образования, объекты повседневного обслуживания), общественные объекты, зеленые насаждения ограниченного пользования, автомобильные стоянки и парковки, улицы-проезды. Отличается от зоны жилой многоквартирной застройки изменением процентного соотношения жилой и общественной застройки: доля общественной застройки может достигать 50% территории зоны.

### Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	многоквартирной Жм-1 Жм-2 Жм-смо	усадебной застройки Жу-1 Жу-2
<b>ОСНОВНЫЕ</b>		
<b>Многоквартирная многоэтажные – 6 и более этажей жилые дома</b>	В	З
<b>Многоквартирные среднеэтажные – 4-5 этажей жилые дома</b>	В	З
<b>Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома</b>	В	В*
<b>Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 800 м.квдр., включая площадь застройки</b>	З	В
<b>Усадебные жилые дома с земельным участком до 0,15 га, включая площадь застройки</b>	З	П
<b>Общежития</b>	В	В*
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>		
<b>Учреждения дошкольного образования</b>	П	П
<b>Учреждения общего среднего образования</b>	П	П
<b>Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)</b>	П	В
<b>Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)</b>	В	В
<b>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения</b>	В	В
<b>Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи,</b>	П	В **

сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)		
<b>Культурные объекты</b>	В*	В*
<b>Физкультурно-спортивные сооружения</b>	В	В
<b>Коммунально-обслуживающие объекты:</b> в том числе: гаражи, стоянки* инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса) АЗС СТО и авторемонтные мастерские** пожарное депо фабрика-химчистка**	В* В В* З В З В	З В В* З З З В
<b>Коммунально-складские объекты</b> (складские сооружения, базы)	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П

\* Параметры планировки и застройки объектов с градостроительным обоснованием устанавливаются на стадии «Детальный план».

\*\* Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население).

## Регламент В. Параметры застройки

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

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

## Застроенность и озелененность

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей:



№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее *
1	Жилая многоквартирная	15–45	35–50	30
2	Жилая усадебная	15–50	10–25	40

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

### Физические параметры

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки		
		Низкоплотная	Среднеплотная	Блокированная
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	1500	1000	800
2	Высота застройки, эт.	до 2	до 2	до 2
3	Общая площадь дома, кв.м	150	до 220	90

Генеральным планом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

среднеэтажная – 4-5 этажей;

малоэтажная – 2-3 этажа.

- Зоны общественной застройки и общественных центров:

общественно-деловые зоны - территории, предназначенные для размещения центров деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений образования, организаций культуры, здравоохранения, научно-исследовательских организаций, объектов культового назначения, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания населения, а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

### **6.2.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах**

#### **Регламент А. Тип и подтипы общественных зон**

На «Схеме функционального зонирования» зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

«О1» – центр общегородского значения;

«О2» – общественные центры районов;

«О3» – общественные центры микрорайонов и повседневного обслуживания.

Зоны общественной специализированной застройки:

«О1сп-н» – научно-образовательная;

«О1сп-с» – спортивно-зрелищная;

«О1сп-л» – лечебно-оздоровительная;

«О2сп-кп» – культурно-просветительная;

«О2сп-к» – культовая;

«О3сп-ш» – школьных и дошкольных учреждений.

Зоны *О1* формируются на территориях в городском ядре, общественных центрах районов вдоль основных планировочных осей и в окружении узлов планировочного каркаса города с параметрами комфортной пешеходной доступности от остановок общественного транспорта. Предъявляются повышенные требования к архитектурно-художественному облику данных зон.

Зоны *О2* формируются преимущественно вдоль и на пересечениях городских улиц и примыкают к территориям жилых зон.

Важным аспектом создания общественных зон является гибкость, многофункциональность общественных пространств в городской среде, связанная со степенью их значимости и местоположением в структуре населенного пункта.

Зоны объектов общегородского значения формируются на территориях в городском ядре, центрах планировочных районов, в 100-метровой зоне вдоль магистральных улиц и в окружении узлов планировочного каркаса. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны объектов районного значения формируются на территориях центров жилых районов и на примагистральных территориях планировочного каркаса районов. Они включают объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и спорта для жилого района, другие объекты общественного обслуживания, а также жилые здания, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны специализированных центров формируются преимущественно на примагистральных территориях и примыкают к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50% и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20% территории зоны, а также иные объекты жилищно-гражданского строительства, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

### Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественных зонах

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественной застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки		
	Зона центров общегородского значения	Зона общественных центров районов, микрорайонов	Зона общественных специализированных центров
<b>ОСНОВНЫЕ</b>			
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления и местного (городского) самоуправления	П	В	В
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	В	В
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П	П
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В	В
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П	П
Гостиницы	П	В	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П	В
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	В	В
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	П	В	В
Культовые учреждения	В	В	П
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видеосалоны, центры досуга	П	П	П
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	В	В	В
Инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.)	В	В	В
Склады и базы	З	З	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	В	З	З

Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	П	П	В
Объекты отдыха и туризма, агроэкотуризма	В	В	П
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	П	П
Учреждения общего среднего образования, профессионально технического образования	В	П	П
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	В	З	П
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В	П
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	В	П
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>			
Многоквартирные жилые дома	В*	В*	В*
Усадебная застройка	З	З	З
Промышленные предприятия	З	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	П	П	П

\* При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план»

*Режим размещения*

*П - приоритетное (разрешенное в общем порядке)*

*В - возможное (разрешенное только при определенных условиях)*

*З - запрещенное.*

При размещении должны обеспечиваться:

- сохранение историко-культурных ценностей, расположенных на территориях всех общественных зон города;
- экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого);
- комфортная пешеходная доступность и др.

Для специализированных центров приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50% площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

## **Регламент В. Параметры застройки**

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа

устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующей «приоритетной» общественной застройки.

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

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Многофункциональная застройка городского центра	до 90%	до 20%
Многофункциональная застройка центров районов	до 80%	до 30%

### Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Индексы	Подтип и вид зоны общественной застройки (О)	Показатели освоения, %		
			застроен - ность	поверхность с твердым покрытием	озеленен - ность, не менее
1	О	Зона объектов общественного назначения	до 50	до 40	25
2	Осп	Общественных специализированных центров:			
		научно-образовательная	до 50	до 40	25
		культурно-просветительная	до 30	до 30	40
		школьных и дошкольных учреждений	до 30	до 30	40
		культовых зданий и сооружений	до 30	до 30	40
		лечебно-оздоровительных учреждений	до 30	до 30	60
		спортивных зданий и сооружений	до 40	30-40	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, а также современному и перспективному использованию историко-культурных ценностей.

Развитие общегородских центров следует осуществлять за счет:

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

формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания.

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

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

- **Производственные зоны:**

«П» – производственные зоны - территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

#### **Регламент А. Тип и подтипы производственных зон**

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

«П1» – производственная (промышленных, строительных и транспортных предприятий);

«П2» – коммунально-складская;

«П1-о» – общественно-производственная;

«П2-о» – коммунально-общественная.

На «Схеме функционального зонирования» показано четыре основных подтипа производственной зоны.

Производственные зоны включают территории комплексной производственной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

объекты сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры и другие);

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды.

Для промышленных территорий, при условии неэффективного их использования, возможно частичное изменение вида их использования.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 20 % всей территории.

В зонах коммунально-складской застройки размещаются:  
предприятия с санитарно-защитной зоной до 50 м;  
места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;  
объекты инженерной инфраструктуры.

В зонах общественно-производственной застройки размещаются:  
экологически безопасные предприятия, научно-исследовательские и опытно-конструкторские учреждения, научно-информационные центры, выставочно-торговые, обслуживающие и складские предприятия;  
объекты сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры и другие);  
зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;  
улицы, проезды.

В зонах общественно-производственной застройки размещение общественных функций приоритетно на примагистральных территориях, а также в качестве буферных зон смежно с жилыми территориями. Доля общественной застройки может достигать 50-60 %.

В зонах коммунально-общественной застройки могут размещаться объекты коммунально-складской зоны, а также объекты с общественной функцией (строительные рынки, магазины, предприятия бытового обслуживания и др.) согласно санитарно-эпидемиологическим требованиям.

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

В зонах коммунально-общественной застройки размещение общественных функций приоритетно на примагистральных территориях, а также в качестве буферных зон смежно с жилыми территориями. Доля общественной застройки может достигать 50-60 %.

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются ДП.

Условия размещения отдельных объектов в производственной зоне принимаются в соответствии с п. 8 ТКП 45-3.01-116-2008\* (02250).

## Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в производственной зоне

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в производственных зонах, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне		
	производственная	коммунально-складская	общественно-производственная
<b>ОСНОВНЫЕ</b>			
Предприятия легкой и пищевой промышленности Предприятия электронной и приборостроительной отрасли	В	В	П
Предприятия машиностроения и металлообработки	В	В	З
Предприятия промышленности стройматериалов	В	В	В
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей	В	В	В
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	В	В	В
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	В	П	В
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	П	П	В
Объекты малого бизнеса	П	В	П
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	В	З	П
Предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО	З	В	В
Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	З	П	З
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи)	В	П	В
Склады, базы	В	П	В
Объекты инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.)	В	П	В
Пожарные депо	В	В	В
Кладбища	З	П	З
ТЭЦ	З	П	В



Железнодорожные пассажирские станции	В	З	З
Железнодорожные грузовые станции и склады	З	П	З
Железнодорожные технические станции, резервные парки	З	П	З
Автовокзалы междугородные	В	З	З
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	З	П	В
Таможенные терминалы	В	П	В
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>			
Многоквартирные жилые дома	З	З	В*
Усадебная застройка	В*	З	З
Общежития	В*	З	В*
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	В**	З	В**
Предприятия торговли; общественного питания и бытового обслуживания	В***	В*	В
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	З	З	В
Учреждения среднего специального образования	В*****	З	В*****
Учреждения культуры и развлечений	В	З	В
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки)	В	З	В
Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	В	В	П
Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З	З	З
Объекты зеленого строительства ограниченного пользования	П	П	П

\*Только дома для расселения персонала обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны

\*\*Только для учреждений здравоохранения обслуживающих работающих на предприятиях

\*\*\*Только на примагистральных территориях

\*\*\*\*Для учреждений связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм

### **Регламент В. Параметры застройки производственных зон**

Параметры производственных территорий должны соответствовать градостроительным условиям размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, величине

интенсивности использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

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

#### Застроенность и озелененность производственных территорий

Подтип производственной зоны	Наименование	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озелен-ти
П1 П1-о	производственная (промышленных, строительных и транспортных предприятий); общественно-производственная	40 - 50	15-20
П2 П2-о	коммунально-складская коммунально-общественная	35 - 40	не менее 15

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

#### **6.2.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне**

##### **Регламент А. Подтипы рекреационной зоны**

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

В соответствии с настоящим проектом в состав рекреационной функциональной зоны (Р) входят:

- Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (парки и скверы с высоким уровнем благоустройства);
- Р-2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (парки и скверы со средним уровнем благоустройства);
- Р-3 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки);
- Р-ис – исторический сквер (на месте древнего городища);
- Р-пл – зона кратковременной рекреации у воды (пляж).

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 80 процентов ее площади.

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

Размещение объектов и сооружений на рекреационных территориях в зонах ИКЦ устанавливается с соблюдением регламентов историко-архитектурного опорного плана г. Кричева и положением о зонах охраны ИКЦ.

На рекреационных территориях не допускаются 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, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения). Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией «Детальный план», «Архитектурный проект», или «Строительный проект» по заданию на проектирование.

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

- реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

### **Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне**

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в рекреационных зонах, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице.

№	Строительные объекты	Функциональные зоны				
		Р-1	Р-2	Р-3	Р-ис	Р-пл
1.	<b>Объекты озеленения</b>					
1.1.	парки	П	П	З	В	З
1.2.	дендропарки	В	В	В	В	З
1.3.	скверы	П	П	З	П	З
1.4.	бульвары	В	В	З	В	З
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	З	В	П	П	З
1.6.	ООПТ	В	В	В	В	З
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В**	В**	П	З	З
1.8.	кладбища	З	З	З	З	З
1.9.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П	П	П	П

№	Строительные объекты	Функциональные зоны				
		Р-1	Р-2	Р-3	Р-ис	Р-пл
1.10.	зоны рекреации у воды	П	В	В*	З	П
2.	<b>Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения</b>					
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	П**	В**	В	З	В
2.2.	объекты физкультуры и спорта	П**	В**	В	З	В
2.3.	площадки для занятия физкультурой и спортом	П	П	П	З	В
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	В***	В***	З	З	З
2.5.	временные торговые павильоны	В	В	В	В*	В***
2.6.	информационные стенды	П	П	П	П	П
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	В	П	П	З	В
2.8.	объекты общественного питания	В**	В**	В*	В*	В**
2.9.	выставочные экспозиции	В*	В*	В	П	З
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В**	В*	З	З	З
2.11.	пункты проката	В**	В**	В	З	В
2.12.	общественные туалеты	П	П	П	В	П
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	В*	В*	В*	З	П
2.14.	административные объекты	В*	В*	З	З	З
2.15.	станции (посты) спасения на водах	В	В	В	З	П
2.16.	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П	П	П	П
3.	<b>Дополнительные объекты</b>					
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З	З	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З	З	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З	З	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З	З	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З	З	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З	З	З	З
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	З	З	В*	З	В*
3.8.	культовые объекты	В*	В*	В*	З	З
3.9.	административные и офисно-деловые объекты	З	З	З	З	З
3.10.	пожарные депо	З	З	З	З	З
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З	З	З	З	З
3.12.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В*	В*	В*	В*	В*
3.14.	площадки для выгула и дрессуры собак	З	З	В	З	З
4.	<b>Иные объекты</b>	З	З	З	З	З

\* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

\*\*Для озелененных территорий площадью более 3 га

\*\*\*Только временные павильоны, киоски, палатки на площадках

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

**Регламент В. Параметры использования**  
**Соотношение видов использования территории**

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»<sup>4</sup>.

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
Р-1	Парковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, площадок для спортивных игр и занятий физкультурой	65	30	5	До 150
Р-2	МАФ, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	65	35	1*	40-60
Р-3	Лесопарковый, лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство, площадок для мест кратковременного отдыха.	95	4	1	25-40
Р-ис	Парковый	65	30	5	До 60

<sup>4</sup> утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
	Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха				
Р-пл	Пляжное благоустройство в соответствии с действующими ТНПА				

\* Для озелененных территорий площадью более 3 га

## **Регламенты функционального использования территорий в зоне ландшафтно-экологического регулирования**

### **Регламент А. Подтипы зоны ландшафтно-экологического регулирования**

В соответствии с настоящим проектом в состав зоны ландшафтно-экологического регулирования (Л) вошли **озелененные территории специального назначения** – предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В зависимости от целевого назначения данные территории подразделяются на:

- Лсп – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров;
- Лспк – озелененные территории мест погребения (кладбищ).

Отнесение озелененной территории к зоне ландшафтно-экологического регулирования устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на не менее 80 процентах ее площади.

Насаждения СЗЗ – представлены озелененными территориями в границах СЗЗ и санитарных разрывов, формируются на основе существующих насаждений и вновь создаваемых с возможной реконструкцией существующих. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в зоне ландшафтно-экологического регулирования регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами генерального плана.

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Лсп на Р1, Р2 или Р3. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р1, Р2, Р3.

### **Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в зоне ландшафтно-экологического регулирования**

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в зоне ландшафтно-экологического регулирования, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице.

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Лсп	Лспк
1.	<b>Объекты озеленения</b>		
1.1.	парки	В*	З
1.2.	дендропарки	В*	З
1.3.	скверы	В*	З
1.4.	бульвары	В*	З
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В*	З
1.6.	ООПТ	В	З
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З	З
1.8.	кладбища	В**	П
1.9.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П
1.10.	пункты оказания первой медицинской помощи	З	З
1.11.	административные объекты	В**	З
2.	<b>Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения</b>		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В**	З
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В**	З
2.3.	аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа	В**	З
2.4.	объекты водных видов отдыха	В**	З
2.5.	объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**	З
2.6.	объекты общественного питания	В**	З
2.7.	клубы по интересам	В**	З
3.	<b>Дополнительные объекты</b>		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	В**	З
3.8.	культовые объекты	В**	П
3.9.	административные и офисно-деловые объекты	В**	З
3.10.	пожарные депо	В**	З
3.11.	объекты торговли и бытового обслуживания	В**	В
3.12.	объекты производственного и коммунального назначения	В**	З
3.13.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**	З
3.14.	площадки для выгула и дрессуры собак	П	З
4.	<b>Иные объекты</b>	З	З

\* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ (сокращения, ликвидации. В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов и изменения функциональной зоны Лсп на Р1, Р2 или Р3 перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в функциональной зоне Р1, Р2 или Р3.

\*\* Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения % озелененности СЗЗ и выполнения требований действующих санитарных норм и правил.



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.

## **Регламент В. Параметры использования**

### ***Соотношение видов использования территории***

Параметры использования территории зоны ландшафтно-экологического регулирования (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) определяется в проекте СЗЗ с учетом требований действующих технических нормативных правовых актов и нормативных правовых актов Республики Беларусь.

В проекте СЗЗ проектируемых объектов должно быть предусмотрено озеленение территории СЗЗ не менее 30 % от всей площади СЗЗ. При коэффициенте застройки территории СЗЗ объекта более 50 % озеленение должно составлять не менее 10 % территории.

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.

Использование территории мест погребения (кладбищ) устанавливается проектной документацией на строительство объекта.

### ***6.2.5. Дополнительные зоны***

Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

- Зоны транспортной инфраструктуры:

- «Т» – коммуникаций городского транспорта с выделением подтипов:

- «Т-1» - магистральных улиц и дорог;

- «Т-2» - основных улиц;

- «Т-3» - второстепенных улиц, проездов;

- «Т-п» - пешеходная площадь;

- «Т-о» - транспортно-обслуживающая;
- «Та-г» - гаражи (боксовые), стоянки;
- «Т-в» - сооружений внешнего транспорта (вокзал);
- «Т-жд» - коммуникации железнодорожного транспорта.

*В функциональных зонах «Т-1», «Т-2», «Т-3», которые выделяются по габаритам «Красных линий» городских улиц, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки.*

- Зоны инженерной инфраструктуры (инженерных сооружений и коммуникаций) – «И»:

- «И-1» – инженерных сооружений;

- Зоны специального назначения «С-н» в проекте представлена территорией объекта МЧС.

Порядок использования территорий зон специального назначения в пределах границ (черты) поселений устанавливается на основании действующих специальных нормативов и правил.

Проектом также обозначены сельскохозяйственные зоны «С-х» - территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, выпаса скота и сенокоса до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией. Сельскохозяйственные зоны включают пахотные земли, личных подсобных хозяйств, огороды, луговые земли, открытые озелененные пространства, возможные для использования под с\х цели.

Регламенты для дополнительных зон устанавливаются на стадии «Детальный план» и/или при выполнении отраслевой проектной документации следующих стадий планирования.

Резервируемые функциональные зоны местные органы власти должны контролировать как свои основные территориальные ресурсы внутри существующей городской черты в целях недопущения внеплановой застройки и несовместимых видов строительства с перспективным развитием вышперечисленных функциональных зон.

Резервируемые функциональные зоны с изменением типа функционального использования, выделенные на застроенных территориях в границах существующей городской черты, могут сохранять существующее функциональное назначение до момента изменения вида их использования в соответствии с разработанной проектной документацией.

Преобразование возможно на любом этапе, если проведение его позволяет экономическая ситуация и/или данная территория привлекательна для выделения её под инвестиционную площадку.

#### ***6.2.6. Зоны комплексной градостроительной реконструкции.***

Зоны комплексной градостроительной реконструкции или зоны градостроительного преобразования застроенных территорий могут включать как зоны изменения функциональной и архитектурно-планировочной

организации, так и зоны изменения режима использования территории без изменения функции. Преобразования застроенных территорий направлены на повышение качества среды жизнедеятельности на территории зоны.

**ИР** – зона изменения режима использования территории при сохранении типа включает:

- зоны реконструкции (модернизации) территорий жилой усадебной застройки, которые подразумевают приоритет замены или реконструкции застройки (в т.ч. ветхой) на более современную с высокими потребительскими и репрезентативными качествами, а также с возможностью размещения объектов обслуживания; приоритет размещения жилой многоквартирной малоэтажной застройки;

- зоны реконструкции (модернизации) территорий производственной и коммунально-складской застройки, которые подразумевают мероприятия по модернизации, техническому перевооружению, реконструкции, эффективному использованию и уплотнению территорий с возможностью размещения новых объектов хозяйствования (различных форм собственности), парковочных мест, мест постоянного хранения автотранспорта, развития административно-производственной, коммунально-обслуживающей, логистической и (или) торгово-логистической функции, возможностью размещения общественных объектов в составе зоны.

Перечисленные мероприятия направлены на соблюдение основного условия при преобразовании территорий – уменьшение экологической нагрузки на непосредственно преобразуемые территории и на прилегающие к ним селенные территории.

**ИТ** – зона изменения типа функционального использования включает:

- территории замены усадебной застройки на общественную и (или) общественную специализированную застройку, на жилую многоквартирную и (или) смешанную общественно-жилую многоквартирную комплексную застройку со встроено-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах, на коммунально-обслуживающую застройку, на территории формирования ландшафтно-рекреационных насаждений общего пользования и специального назначения;

- территории замены производственной и коммунально-складской застройки на общественную и (или) общественную специализированную застройку, на смешанную общественно-жилую многоквартирную застройку;

- территории, резервируемые под развитие общественной, общественной специализированной застройки на месте определенных на перспективный вынос производственных и коммунально-складских объектов (площадок).

Регламенты для зон перспективной приоритетной комплексной реконструкции устанавливаются на последующих стадиях проектирования.

Параметры реконструкции устанавливаются в соответствии с п. 5 ТКП 45-3.01-116-2008.

## IV. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность	тыс.чел.	25,70	25,74	25,80
Общая плотность населения	чел/га	10	10	10
<b>2. ТЕРРИТОРИИ</b>				
<b>Общая площадь</b>	га/%	2463,34/ 100,0	2463,34/ 100,0	2463,34/ 100,0
Жилые, в том числе:	га/%	720,58/ 29,2	752,17/ 30,5	779,83/ 31,6
<i>жилой многоквартирной застройки</i>	<i>га</i>	<i>63,57</i>	<i>74,84</i>	<i>84,47</i>
<i>жилой усадебной застройки</i>	<i>га</i>	<i>646,68</i>	<i>667</i>	<i>685,03</i>
<i>жилой блокированной застройки</i>	<i>га</i>	<i>10,33</i>	<i>10,33</i>	<i>10,33</i>
Общественные, в том числе	га/%	94,89/ 3,8	117,36/ 4,7	120,42/ 4,9
<i>лечебно-оздоровительные</i>	<i>га</i>	<i>9,13</i>	<i>9,13</i>	<i>9,13</i>
<i>детские школьные и дошкольные учреждения</i>		20,98	21,98	22,51
Производственные и коммунально-складские	га/%	222,01/ 9,0	201,26/ 8,2	201,26/ 8,2
Ландшафтные и рекреационные, в том числе	га/%	351,11/ 14,2	550,15/ 22,3	660,04/ 26,8
<i>рекреационные общего пользования</i>	<i>га</i>	<i>17,73</i>	<i>163,52</i>	<i>248,02</i>
<i>ландшафтные специального назначения</i>	<i>га</i>	<i>269,33</i>	<i>320,38</i>	<i>343,97</i>
<i>водные поверхности</i>	<i>га</i>	<i>57,32</i>	<i>59,72</i>	<i>61,52</i>
<i>кладбища</i>	<i>га</i>	<i>6,53</i>	<i>6,53</i>	<i>6,53</i>
Инженерные коммуникации и сооружения	га/%	17,65/ 0,7	23,17/ 0,9	23,17/ 0,9
Транспортной инфраструктуры, в том числе улиц и дорог, мест хранения автотранспорта, коммуникаций пешеходов	га/%	329,47/ 13,4	309,14/ 12,5	333,72/ 13,5
Прочие	га/%	727,63/ 29,5	510,09/ 20,7	344,9/ 14,0
В расчете на одного жителя, в том числе				
▪ <i>жилых территорий</i>	кв.м/чел.	280	292	270
<b>2. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Всего общей площади/квартир (домов)	тыс.кв.м/ тыс.кварт. (домов)	<u>687,80</u> 13,05	<u>743,02</u> 13,806	<u>780,69</u> 14,323
в том числе:				
▪ <i>многоквартирного типа</i>	тыс.кв.м/ тыс.кварт.	<u>381,59</u> 7,67	<u>417,65</u> 8,280	<u>443,45</u> 8,710
▪ <i>усадебного типа</i>	тыс.кв.м/тыс. домов	<u>306,21</u> 5,38	<u>325,37</u> 5,526	<u>337,24</u> 5,613
Требуемый (расчетный) прирост общей площади	тыс.кв.м/ тыс.кварт. (домов)		<u>55,82</u> 0,762	<u>39,97</u> 0,539
Размещение нового жилищного фонда на территориях:				
- свободных	тыс.кв.м/		<u>55,82</u>	<u>35,17</u>

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
	тыс.кварт. (домов)		0,762	0,459
- реконструируемых	тыс.кв.м/ тыс.кварт. (домов)			<u>4,80</u> 0,080
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.кв.м/ тыс.кварт. (домов)		<u>0,60</u> 0,006	<u>2,30</u> 0,022
Обеспеченность населения общей площадью	кв.м/чел.	26,8	28,9	30,3
<b>3.СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования	мест	1300	1395	1535
	<i>мест/тыс.жит.</i>	<i>50</i>	<i>54</i>	<i>59</i>
Учреждения общего среднего образования	мест	4068	4068	4068
	<i>мест/тыс.жит</i>	<i>158</i>	<i>158</i>	<i>157</i>
Поликлиники	посещ./см.	995	995	995
	<i>п/см/тыс.жит</i>	<i>38</i>	<i>38</i>	<i>38</i>
Больницы	коек	268	268	268
	<i>коек/тыс.жит.</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
Объекты торговли	тыс.кв.м	16,226	16,926	17,426
	<i>кв.м/тыс.жит</i>	<i>631</i>	<i>657</i>	<i>675</i>
Объекты общественного питания	мест	598	853	1033
	<i>мест/тыс.жит</i>	<i>23</i>	<i>33</i>	<i>40</i>
Объекты бытового обслуживания	раб.мест	98	178	233
	<i>р.м./тыс.жит</i>	<i>3</i>	<i>7</i>	<i>9</i>
Объекты почтовой связи	объект	5	5	5
	<i>объект/тыс.жит.</i>	<i>1/5,14</i>	<i>1/5,15</i>	<i>1/5,16</i>
Дома культуры, клубы	мест	1050	1050	1050
	<i>мест/тыс.жит.</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>40</i>
Бани	мест	85	85	85
	<i>мест /тыс. жит.</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
Кинотеатр	мест	14	314	514
	<i>мест/тыс.жит.</i>	<i>0,5</i>	<i>12</i>	<i>20</i>
Библиотеки	тыс.томов	23,065	69,065	103,065
	<i>тыс.том. /тыс.жит.</i>	<i>0,90</i>	<i>2,69</i>	<i>4,00</i>
Гостиницы	мест	118	129	129
	<i>мест/ тыс. жит.</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
Отделения банков	объект	11	11	11
	<i>объект/тыс.жит.</i>	<i>1/2,34</i>	<i>1/2,34</i>	<i>1/2,35</i>
<b>4. МАГИСТРАЛЬНО-УЛИЧНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТ</b>				
Протяженность улиц с транспортным значением	км	34,11	37,21	37,21
Протяженность магистральных улиц	км	23,58	24,64	28,04
Плотность улиц с транспортным значением	км/км <sup>2</sup>	1,38	1,51	1,51
Плотность магистральных улиц	км/км <sup>2</sup>	0,96	1,00	1,14
Протяженность линий общественного транспорта	км	24,97	26,47	28,81

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
Плотность линий общественного транспорта	км/км <sup>2</sup>	1,01	1,07	1,17
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	единиц	2	4	5
<b>5. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Водопотребление, в том числе	тыс.м <sup>3</sup> /сут	3,20	3,81	4,11
на хозяйственно-питьевые цели	тыс.м <sup>3</sup> /сут	3,09	3,70	4,00
Объем бытовых стоков, в том числе	"-	2,70	3,80	4,10
от населения	"-	2,60	3,70	4,00
Потребление тепла, в том числе:	МВт	80,4	84,8	89,0
на коммунально-бытовые цели	"-	70,9	75,1	79,0
Потребление газа (природный газ), в том числе:	млн.м <sup>3</sup> /год	19,47	24,56	29,83
на коммунально-бытовые нужды населения	"-	5,47	8,91	12,45
Потребление газа (природный газ), с учётом использования электроэнергии на нужды пищевого приготовления, отопления и ГВС	"-	19,47	21,00	22,75
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч	196,70	216,55	237,99
на коммунально-бытовые цели	"-	13,88	15,44	16,77
Потребление электроэнергии (с учетом нужд теплоснабжения)	"-	196,70	234,13	268,04
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га		-	-
<b>6. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь санитарно-защитных зон	га	815,08	825,36	825,43
Площадь производственных объектов	га	222,01	201,26	201,26
Площадь зон охраны природных комплексов и ресурсов	га	2 334,80	2 339,37	2 339,37

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

