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



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ЩУЧИНА

ОБЪЕКТ №55.25

55.25-00.ОП.ГР

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ



МИНСК, 2026 Г.

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Щучинский районный исполнительный комитет

Н/С
Объект № 55.25
Инв. № 40620
Экз. №

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ЩУЧИНА

ОСНОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

55.25-00. ОП.ГР

Директор	А.Н. Хижняк
Заместитель директора	Ю.Н. Винников
Заместитель директора	О.М. Мазан
Начальник АПМ	Д.К. Мороз
Главный архитектор проекта	А.В. Вербицкая

август, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 4
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ 6
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ 6
2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ 7
3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ 8
4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ 12
4.1. Параметры развития 12
4.2. Производственный потенциал 13
4.3. Общественное обслуживание 14
5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ 17
5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта 17
5.2. Развитие территориальных зон 21
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей 29
5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм 32
5.5. Изменение в землепользовании 34
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры 35
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры 37
5.8. Охрана окружающей среды 40
5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны 45
ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА 49
6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ 49
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания 49
6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия 49
6.3. Развитие системы озелененных территорий 50
6.4. Развитие транспортной инфраструктуры 50
6.5. Развитие инженерной инфраструктуры 51
6.6. Охрана окружающей среды 54
6.7. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций 54
7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА 55
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 56
8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ 56
9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ 57
10. ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН 58
10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах 61
10.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах 73
10.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах 80
10.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах 86
10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения 89

10.6 Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры 90
10.7 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне .. 91
10.8 Регламенты использования территорий в зоне специального назначения 92
11. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ 93
11.1. Зона охраны окружающей среды 94
11.2. Зона архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки 96
11.3. Регламент комплексной градостроительной реконструкции и (или) реновации застроенных территорий 98
11.4. Регламенты использования территорий перспективного освоения 100
11.5. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций 101
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА ЩУЧИНА 104
ПРИЛОЖЕНИЯ 108

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план города Щучина» (объект № 55.25, далее – Генеральный план и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – предприятие) на основании решения Щучинского районного исполнительного комитета (далее – Щучинский РИК) от 24 марта 2025 г. № 413 и в соответствии с заданием на проектирование Щучинского РИК.

Основание для разработки Генерального плана является окончание срока реализации градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Щучин. Корректировка» (объект № 39.14), разработанного в 2014-2016 гг. и утвержденного решением Щучинского районного Совета Депутатов от 26.05.2017 г. № 170.

Разработка Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий населенного пункта, развитием комфортного, привлекательного, экономически конкурентоспособного, современного города с достойным уровнем жизни и индивидуальной социальной и городской культурой, современной средой для жизни.

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

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

Граница населенного пункта, действующая на момент заключения договора о разработке Проекта согласно Приложения 1 к решению Гродненского областного совета депутатов от 8 августа 2025 г. № 130 «Об изменениях в административно-территориальном устройстве Щучинского района Гродненской области», а также уточнена на основании данных Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС, владелец Республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем»).

Генеральный план г.Щучина разработан на информационной базе и исходных данных по состоянию на 1 января 2025 года.

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

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

расчетный срок реализации (далее – 2 этап) – 2040 год.

По данным на 1 января 2025 года существующее население г.Щучин составляет 15,13 тысяч человек (согласно Национального статистического комитета Республики Беларусь) и площадь территории в существующей границе г.Щучин – 1471,71[1] гектара.

Площадь стратегического плана, рассматриваемого в Генеральном плане, составляет 48,1 тыс. га.

Площадь опорного историко-архитектурного план, рассматриваемого в Генеральном плане, составляет 160 га.

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

[1] Согласно данным официального информационного ресурса Геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Национальные и региональные интересы устойчивого развития системы расселения Республики Беларусь предопределили характер и масштаб градостроительного развития населенного пункта. Так же характер градостроительного развития населенного пункта предопределяют решения, принятые в Схеме комплексного территориального развития (далее – СКТО) Гродненской области[2] и в СКТО Щучинского района[3].

Согласно задания на проектирование (Приложение 1 к договору от 6 июня 2025 г. №55.25) установлены **цели и задачи работ**.

Целью Проекта являются разработка стратегии комплексного градостроительного развития г.Щучина с учетом роли города в системе расселения Гродненской области и Щучинского района.

Задачами работ являются:

оптимальной планировочной структуры с учетом эффективного использования территории населенного пункта, сохранения историко-культурных ценностей, действующих планировочных ограничений;

разработка функционального зонирования территории с установлением регламентов осуществления градостроительной деятельности;

разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;

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

определение перечня мероприятий по реализации решений генерального плана.

---

[2] СКТО Гродненской области – Объект № 54,14, разработана УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заданию Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь в 2014 году. Объект № 54.14 утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 18.01.2016 г № 13

[3] СКТО Щучинского района – Объект № 6.21, разработана УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заданию Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь на основании перечня градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в 2020 году, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.11.2020 г. № 649. Объект № 6.21 утвержден решением Щучиснкого РИК от04.04.2023 г. № 346.

2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ

Город Щучин, согласно Государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь (далее – ГСКТО Республики Беларусь), СКТО Гродненской области и СКТО Щучинского района:

по типологии населенных пунктов – районный центр местного значения и главный планировочный центр района;

является – административным центром Щучинского района и Щучинского сельского совета (далее – сельсовета), центром Щучинского планировочного образования Гродненского внутриобластного региона Гродненской области (далее – Щучинское ПО Гроднеского ВР;

по функциональному типу относится к промышленно-аграрным с туристско-рекреационной и природоохранной деятельностью;

населенный пункт с комплексом обслуживания районного уровня (с полным набором услуг стандартного и избирательного уровня) и ;

относится к населенным пунктам с относительной стабилизацией численности населения по населенным пунктам и по сельсоветам;

населенный пункт, находящийся в зоне влияния центра экономического роста области г.Гродно;

город расположен на пересечении главной планировочной оси международного значения (I2) Гродненской области (в т.ч. республики в целом) с планировочными осями регионального значения (R 2), и локального значения (L).

западной части Гродненской области и в южной части Щучинского района.

К Щучинскому району примыкают: с западной стороны – Гродненский район; с южной стороны – Мостовский район; с юго-восточной стороны – Дятловский район; с западной стороны – Лидский и Вороновский районы.

С северной стороны Щучинский район граничит с Литовской Республикой, а именно – непосредственно примыкают к белорусско-литовской государственной границе Первомайский и Остринский сельские советы.

В состав Щучинского района входят одинадцать сельских советов – Василишковский, Дембровский, Желудокский, Каменский, Лядский, Можейковский, Орлевский, Остринский, Первомайский, Рожанковский, Щучинский, три городских населенных пункта – г.Щучин, г.п.Острино и г.п.Желудок, и 424 сельских населенных пункта.

3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Городской населенный пункт – г.Щучин расположен ориентировочно в 61[4] км восточнее г.Гродно и ориентировочно в 6,6[5] км от железнодорожной станции «Рожанка» на линии железной дороги направления Гродно-Лида.

Основные транспортные связи и въезды в населенный пункт формируют:

автомобильная дорога республиканского значения Р-51 Острино-Щучин-Волковыск (далее – Р-51), обеспечивающая связь города с г.Волковыском (административным центром Волковысского района Гродненсой области) и г.Мосты (административным центром Мостовского района Гродненской области), с населенными пунктами Рожанского сельсовета (в т.ч. с аг.Рожанка), Лядского сельсовета (в т.ч. с аг.Топилишки), Дембровского сельсовета и Остринского сельсовета (в т.ч. с аг.Острино), а также служит выходом на магистральную автомобильную дорогу республиканского значения М-6/Е 28 и является юго-западным обходом населенного пункта. В границе г.Щучина Р-51 – это створ ул.60 лет Октября;

автомобильная дорога республиканского значения Р-141 Белица-Желудок-Рожанка, обеспечивающая связь города с населенными пунктами Рожанского сельсовета (в т.ч. с д.Рожанка, в районе которой находится железнодорожный остановочный пункт «Рожанка») и Желудковского сельского совета (в т.ч. с аг.Желудок), а также с населенными пунктами Ходоровского сельсовета и Белицкого сельсовета (в т.ч с аг.Белица) Лидского района. Автомобильная дорога Р-141 подключается к створу;

автомобильная дорога местного значения низшей категории Н-6001 Щучин-Демброво-Скидель (далее – Н-6001), обеспечивающая связь города с городом-спутником г.Гродно Скиделем и населенными пунктами Скидельского сельсовета Гродненского района, с населенными пунктами Щучинского сельсовета (в т.ч. с ближайшей д.Янчуки), Лядского сельсовета (в т.ч. с д.Доги и садоводческими товариществами «Ивушка», «Мечта», «Кооператор Щучинского района», «Айва», «Молодежное Щучинского района») и Дембровского сельсовета (в т.ч. с аг.Демброво). В границе г.Щучина это – участок створа ул.Сельской;

автомобильная дорога местного значения низшей категории Н-6002 Щучин-Каменка-Скидель, обеспечивающая связь города с населенными

---

[4] По наиболее кратчайшему маршруту г.Щучина (выход с ул.Советской на М-6/Е 30 в районе АЗС) по М-6/Е-30 до г.Гродно (район пересечения пр. Румлевского с ул. Белуша)

[5] От центра г.Щучина (р-н пл. Ленина) до ж/д станции «Рожанка» (п.Рожанка, р-н ул.Вокзальной) через участки Р-51 и Р-141.

пунктами Щучинского сельсовета (в т.ч. с ближайшей д.Буйвичи и д.Турья) и Каменского сельсовета (в т.ч. с аг.Каменка). Также Н-6002 обеспечивает связь г.Щучина с г.Скидель и населенными пунктами скиделького сельсовета Гродненского района. В границе г.Щучин это – участок створа ул.Ленина;

автомобильная дорога местного значения низшей категории Н-6264 П-д к аг.Руткевичи от а/д Р-51 Острино-Щучин-Волковыск (далее – Н6264) и Н-6273 П-д к д.Вербилки от а/д Р-51 Острино-Щучин-Волковыск (далее – Н6273), обеспечивающие связь города с населенными пунктами Рожанского сельсовета (в т.ч. с ближайшим аг.Руткевичи);

автомобильная дорога местного значения низшей категории Н-6913 Щучин-Давлюдовщина, обеспечивающая связь города с д.Давлюдовщина Щучинского сельсовета. В границе г.Щучина это – участок створа ул.Авиаторов;

автомобильная дорога местного значения низшей категории Н-6262 Щучин-Старые Герники-Шейбаки, обеспечивающая связь города с населенными пунктами Василишковского сельсовета.

Магистральная автомобильная дорога республиканского значения М-6/Е 28 Минск-Гродно-граница Республики Польша (Брузги) (далее М-6/Е 28) проходит с запада на восток условно по касательной вдоль северной существующей границы г.Щучина. М-6/Е 28 в свою очередь является структурным элементом «Гродненского транспортного коридора» и служит дублером ТЕК №2 Париж-Берлин-Варшава-Минск-Москва. По М-6/Е 28 обеспечивается кратчайшая связь г.Щучина с г.Гродно (административным центром Гродненского района и Гродненской области) и г.Минском (административным центром Республики Беларусь, Минской области и Минского района).

Створ линии железной дороги общего пользования направления Гродно-Лида проходит с запада на восток ориентировочно 6-7 км от г.Щучин.

Территории в существующей границе г.Щучина сформирована основным участком общей площадью 1471,71[6] га

Территории г.Щучина представляет собой – смешанную структуру, с выраженной радиально-полукольцевой планировочной схемой, с системой компактных элементов застройки (в т.ч. в центральной (исторической) и периферийной частях города), которые разделены основными урбанизированными и природной осями; системой

[6] Согласно – данным официального информационного ресурса Геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь; Приложения 1 к решению Гродненского областного совета депутатов от 8 августа 2025 г № 130 «Об изменениях в административно-территориальном устройстве Щучинского района Гродненской области».

полицентрического общегородского центра с соподчиненными вспомогательными подцентрами; неоднородной застройкой на периферии населенного пункта, которая имеет природный (рельеф, система реки, каналов и водотоков) и исторический антропогенный генезис.

В целом селитебные территории города имеют компактное «пятно плана».

Планировочный каркас города представлен смешанной радиально-кольцевой схемой с дополнением линейными планировочными осями и системой регулярной и смешанно-регулярной планировки разномасштабных кварталов.

Важным основополагающим базисом развития существующей планировочного каркаса г.Щучина является:

сохранявшаяся в центральной части города историческая планировочная структура, сложившаяся к началу XIX в. – второй пол. XIX в с ярко выраженным радиальный характером основных планировочных осей (створы улиц: ул.Советская-пл.Свободы-ул.17 Сентября, ул.Ленина и ул.Молодежная) с системой регулярных кварталов, характерных планировкам классицизма, и доминирующей природной осью к которой раскрывается композиция основных исторических доминант – комплекса бывшего дворца Друцких-Любецких, костела Святой Терезы с комплекс монастыря Пиаров, и церковь Святого Архангела Михаила;

современная планировочная структура активно развивалась во второй половине XX в и формировалась в дополнение к исторической планировке. Развитие современной планировочной структуры велось по смешанной радиально-полукольцевой схеме и дополнялась полукольцевыми (например – створом улиц Западная – Пролетарская – Тимирязева и створом юго-западного обхода города) и радиальными элементами.

Современный планировочный каркас города формируют основные и второстепенные радиальные, полукольцевые и линейными транспортно-планировочными осями.

Транспортно-планировочные оси сформированы магистральными улицами, основными жилыми улицами и улицами местного значения:

магистральные улицы (категории В) – створ ул.Советская-пл.Свободы-ул.17 Сентября-ул.60 лет Октября, створ ул.Ленина-ул.Липовая и ул.Авиаторов, и створ ул.Молодежная-ул.Сельская (основные радиальные оси); створ ул.Западная-ул.Пролетарская (основная полукольцевая ось); створы участков улиц Шупени, Гастелло и Энтузиастов, Взлетная и Сосновая (основные линейные оси);

основные жилые улицы (категории Ж) – створ ул.Дорожная-ул.Озерная-ул.Академическая и ул.Пушкина (второстепенные радиальные оси); улицы Ивана Мележа и Мичурина (второстепенные полукольцевые оси); створ ул.Заводской-ул.Некрасова, створы участков улиц Энтузиастов, Комсомольской, Кирова, Титова и Тимирязева, пер.Энтузиастов (второстепенные линейные оси);

системой улиц местного значения (категории З) и проездов.

Природный каркас сформирован пойменными территориями р.Туровка с системой прудов в районе улиц Островского и Озерной, каналов (в т.ч. мелиоративных), прудов копаней, рекреационными территориями общего пользования, городскими лесами и ландшафтными территориями.

Благоустроенные территории рекреационной зоны общего пользования представлены, в том числе:

парками – городским парком по ул.Советской (район автостанции), парками в пойме пруда №45 (парк в районе ул.Советской рядом с ГУК «Щучинский районный центр культуры и народного творчества», в районе ул.Набережной (фрагмент сохранившегося исторического ландшафта дворцово-паркового ансамбля) и в районе ул.Озерной (парковая зона парковой с благоустроенным пляжем, площадкой для пляжного футбола, малой архитектурной формой (далее –МАФ) – МИГ-19), парк «Милицейский» в районе ул.Красногвардейской, парковой зоной в районе ул.17 Сентября;

скверами, в т.ч. с развитым благоустройством – городской сквер на пл.Свободы (сквер с развитым благоустройством, в составе которого расположены фонтан, памятник В.И. Ленину и мемориал Великой отечественной войны (Братская могила – рис.1.2.20)), сквер у здания исполкома, сквер в районе ул.Островского напротив бывшего дворца князей Друцких-Любецких, сквер по ул.Зеленой (сквер с памятником технике рядом с административно-деловым объектом Государственного предприятия «Щучинская МПМК – 167» и сквер рядом с ГУО «Гимназия г.Щучина»), сквер с памятником «Солдатам необъявленной войны» в районе пересечения ул.Пушкина с ул.Ленина, сквер в районе пересечения ул.Зеленой с ул.Заслонов, скверы в районе ул.Советской (сквер рядом с гостиницей «Элен» и сквер рядом с торговыми объектами «Евроопт Market» и «Алми»), сквер по ул.Кирова; мемориальный сквер братской могилы жертв фашизма № 6421 по ул.Энтузиастов, 7А; благоустроенной зоной по ул.Советской и батаническим садом им. С.Б.Юдзина в составе комплекса монастыря пиаров.

Городские леса, расположенные в существующей границе города, представлены территориями лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Щучинский лесхоз» и представлены – частью территории

земельного участка с кадастровым № 425800000016001012 вдоль ул.Советской, земельным участком с кадастровым № 425800000016001014 по адресу ул.Советская, 20 и территорией квартала №102 в районе ул.Куйбышева.

Ландшафтные территории представлены: озеленением специального назначения и неблагоустроенными территориями прочего озеленения (в т.ч. землями под древесно-кустарниковой растительностью хвойных пород в районе улиц Гагарина, Липовой, Авиаторов, Энтузиастов, Взлетной и Дальней, переулков Энтузиастов и Дальний), а также землями под болотами в районе ул.Луговой.

К границе населенного пункта примыкают лесные массивы лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Щучинский лесхоз» – с восточной стороны в границе земельного участка с кадастровым № 425800000016001013, с западной стороны – в границах земельных участков с кадастровым № 425887000001001126 и № 425800000016001012.

Планировочную структуру г.Щучина формируют основные селитебные территории жилой застройки (в т.ч. смешанной простанственно – многоквартирной с общественно-деловой и усадебной с общественно-деловой) и общественно-деловой застройки (общественной многофункциональной, в т.ч. межселенного значения, и специализированной), территории производственной застройки (в т.ч. смешанной застройки – производственно-деловой с общественной, территорией мест погребения), рекреационные и ландшафтные территории, территории транспортной и инженерной инфраструктуры, территории водных объектов (земли под поверхностными водными объектами), территории специального назначения и иные территории (в том числе отводы под строительство).

4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ

4.1. Параметры развития

Предложения Генерального плана направлены на дальнейшее развитие города Щучина за счет достижения устойчивого функционирования экономики населенного пункта, создания условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения, формирования благоприятных условий проживания, совершенствования городской инфраструктуры.

Параметры развития районного центра установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов,

происходивших в течение последнего двадцатилетия. Параметры численности населения по этапам реализации Генерального плана определены с учетом внутренних ресурсов.

Расчетная численность населения г.Щучина:

по состоянию на 01 января 2025 г. – 15,13 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 15,6 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 15,9 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 437,0 тыс. кв. метров на 7,14 тыс. квартир/домов;

1 этап – 501,6 тыс. кв. метров на 7,94 тыс. квартир/домов;

2 этап (расчетный срок) – 539,3 тыс. кв. метров на 8,40 тыс. квартир.

Новое жилищное строительство:

1 этап – всего 64,6 тыс.кв.м/0,80 тыс.кв-р/домов, в том числе многоквартирное – 41,0 тыс.кв.м/0,64 тыс.кв-р, что составляет 63,5 %; усадебный - 23,6 тыс.кв.м/0,16 тыс.кв-р/домов, что составляет 36,5 %;

2 этап – всего 37,7 тыс.кв.м/0,46 тыс.кв-р/домов, в том числе многоквартирный – 23,0 тыс.кв.м/0,36 тыс.кв-р, что составляет 61,0 %; усадебный – 14,7 тыс.кв.м/0,10 тыс.кв-р, что составляет 40,0%.

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 28,9 кв. м на человека;

1 этап – 32,2 кв. м на человека;

2 этап – 33,9 кв. м на человека.

4.2. Производственный потенциал

Производственно-хозяйственный потенциал г.Щучина составляют отдельные предприятия промышленности, строительного комплекса, транспорта и различные хозяйственные организации.

На территории города осуществляет свою деятельность 4 промышленных предприятия, наиболее крупные из них по объему произведенной продукции – ОАО «Щучинский завод «Автопровод», Щучинский филиал ОАО «Молочный мир», ООО «Праймилк».

Производственную деятельность осуществляют также следующие предприятия: Щучинский район газоснабжения, ПУ УП «Гродногаз», Щучинский район электрических сетей, ф-л РУП «Гродноэнерго», Щучинский филиал государственного предприятия «Гроднооблтопливо», Щучинское лесничество, ГЛХУ «Щучинский лесхоз».

Главные инвестиционные проекты в промышленности, реализуемые на территории г.Щучина: «Строительство линии сгущения и сушки молока, сыворотки и реконструкция действующих объектов энергетического и вспомогательного назначения» со сроком реализации

2026-2028 годы (ООО «Праймилк»); «Совершенствование производства кабельной продукции и жгутов проводов» (ОАО «Щучинский завод «Автопровод»).

Строительные организации представлены ГП «Щучинское МПМК-167» Гроднооблсельстрой, деятельность которого связана с общестроительными работами по возведению зданий и сооружений сельскохозяйственного, промышленного, социально-бытового назначения любой сложности; полным спектром наружных и внутренних отделочных работ; монтажом металлоконструкций и сборных железобетонных конструкций.

Объекты почтовой связи представлены Щучинским участком электросвязи Лидского зонального узла электросвязи Гродненского филиала РУП «БЕЛТЕЛЕКОМ» и отделением почтовой связи № 3 РУПС «БЕЛПОЧТА».

Транспортные услуги оказывает филиал «Автомобильный парк № 12 г.Щучин» открытого акционерного общества «Гроднооблавтотранс».

Приоритетные направления промышленной политики районного центра:

стабильная загрузка действующих мощностей предприятий;

сохранение и дальнейшее развитие экспортного потенциала промышленности, в первую очередь, за счет закрепления и расширения присутствия на новых рынках;

продолжение технического перевооружения и модернизации производств;

дальнейшее повышение эффективности работы предприятий за счет снижения затрат (энерго- и материалоемкости) на производство и реализацию продукции;

создание и развитие новых и инновационных продуктов и производств;

рост производства импортозамещающей продукции, реализация проектов по эффективному импортозамещению, в том числе за счет создания новых производств и вовлечения в эту сферу субъектов малого и среднего бизнеса.

4.3. Общественное обслуживание

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование комфортной среды жизнедеятельности, для чего необходимо:

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

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

усиливать функции по обслуживанию населения путем увеличения вместимости (мощности) существующих и строительства новых объектов районного и межселенного значения;

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

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

в сфере образования:

строительство учреждений дошкольного и общего среднего образования в районах нового строительства;

при невозможности обеспечения пешеходной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования, требуется организация подвоза детей специализированным транспортом, при отсутствии такового – транспортом общего пользования с организацией бесплатного подвоза;

создание учреждений дополнительного образования детей и молодежи, развитие новых форм объектов;

в сфере здравоохранения:

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

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

для организации занятий физкультурой и спортом:

создание спортивных комплексов в составе общественных центров;

строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном;

создание на жилых территориях площадок для занятий населения физкультурой;

в сфере культуры:

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

создание сети информационных центров на базе существующих и новых библиотек;

в сфере торговли:

оптимизацию размещения объектов торговой сети;

реконструкцию с расширением торговых площадей и модернизацией функционирующих объектов;

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

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

строительство многофункциональных торгово-развлекательных комплексов;

в сфере общественного питания:

развитие сети объектов общественного питания в общегородском центре, центрах планировочных районов, а также в зонах комплексного торгового обслуживания;

создание небольших объектов общественного питания (мини-кафе, баров) и передвижных объектов в теплое время года в местах отдыха населения;

в сфере бытового обслуживания:

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

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

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

в сфере гостиничного хозяйства:

строительство гостиниц, развитие сети хостелов и других средств размещения приезжих;

в сфере организации почтовой связи и финансово-кредитных услуг:

создание отделений (пунктов) почтовой связи и отделений банков в первых этажах жилых домов крупных районов нового многоквартирного жилищного строительств или в составе торгово-развлекательных комплексов.

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

5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Направления территориального развития городского населенного пункта – г.Щучина определено во взаимосвязи с существующей планировочной структурой и особенностями развития селитебных территорий города. Принятые в Генеральном плане параметры рассчитаны с учетом объектов строительства последних лет, разработанных ранее проектов (в т.ч. градостроительных), очереди на строительство и динамики численности населения.

Территориальное развитие г.Щучина предлагается осуществлять в существующей и перспективных границах населенного пункта.

Генеральным планом предусмотрено изменением конфигурации и площади существующей границы города на 16,92 га (с учетом округления –16,9 га) с целью комплексного развития территории для новых мест погребения и транспортной инфраструктуры (дорожно-уличной сети города).

Площадь проектируемой границы г.Щучина к концу 2 этапа (2040 год) составит 1488,63 га (с учетом округления – 1488,6 га).

Территориальное развитие г.Щучина будет осуществляться с изменением конфигурации и площади границы города в южной и северо-восточной части населенного пункта

5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта

Стратегия развития планировочной структуры г.Щучина основана на соблюдении исторической преемственности сложившейся планировки города, сохранения и развития существующих селитебных территорий, обеспечения оптимального развития всех территориальных зон – жилой застройки, общегородского центра, производственной застройки, рекреационных и ландшафтных территорий, территорий инженерной и транспортной инфраструктуры, территорий специального назначения, а также территорий сельскохозяйственной зоны.

Планировочная структура города развиваться как целостная взаимосвязанная система внешних и внутренних планировочных элементов. Деление планировочной структуры города осуществляется на три расчетно-планировочных образования (далее – РПО).

Планировочный каркас города строится вдоль основных урбанизированных осей (транспортно-планировочных осей – транспортных связей (створов улиц)) с увязкой с природной осью водного объекта – р.Туровка с системой прудов, системой природных и антропогенных водных объектов (системы каналов (в т.ч.

мелиоративных) и прудов (прудов-копаней)), и их пойменных территорий с учетом особенностей рельефа местности.

В Генеральном плане предусмотрено дальнейшее развитие сложившегося планировочного каркаса г.Щучина как смешанной радиально-полукольцевую схему с радиальными и линейными осями, и элементами регулярной планировки.

Генеральным планом предусмотрено дальнейшее развитие дорожно-уличной сети города, например:

закрепление и развитие основных транспортных связей (радиальных основных планировочных осей – магистральных улиц категории В) в створе улиц – ул.Советская-пл.Свободы-ул.17 Сентября-ул.60 лет Октября и ул.Ленина-ул.Липовая, ул.Сельская-ул.Молодежная и ул.Авиаторов;

закрепление и развитие основных транспортных связей (полукольцевых основных планировочных осей – магистральных улиц категории В) в створе улиц – ул.Проектируемая №1-ул.Шупени-ул.Васильковая-ул.Западная-ул.Пролетарская, ул.Энтузиастов-ул.Сосновая;

закрепление и развитие основных транспортных связей (линейных основных планировочных осей – магистральных улиц категории В) в створе улиц – ул.Гастелло, ул.Взлетная;

закрепление и развитие транспортных связей (радиальных второстепенных планировочных осей – основных жилых улиц категории Ж) в створе улиц – ул.Дорожная-ул.Озерная-ул.Академическая, ул.Пушкина;

закрепление и развитие транспортных связей (полукольцевых второстепенных планировочных осей – основных жилых улиц категории Ж) в створе улиц – ул.Мичурина, ул.Ивана Мележа, ул.Проектируемая №3;

закрепление и развитие основных транспортных связей (линейных основных планировочных осей – магистральных улиц категории В) в створе улиц – ул.Взлетная и участка ул.60 лет Октября;

закрепление и развитие транспортных связей (линейных второстепенных планировочных осей – основных жилых улиц категории Ж) в створе улиц – ул.Заводская-ул.Некрасова, ул.Полевая-ул.Проектируемая №2, участка ул.Комсомолькая, ул.Кирова-ул.Проектируемая №4, ул.Титова, ул.Тимирязева, пер.Энтузиастов;

формирование на 1 этапе створов улиц – участка ул.Василькова (магистральной улицы категории В) и участка ул.Полева (основная жилая улица категории Ж);

проведение мероприятий по реконструкции створов улиц (магистральных улиц категории В) – ул.Гастелло;

проведение мероприятий по реконструкции створов улиц (основных жилых улиц категории Ж) – ул.Дорожная, участка ул.Озерная, участка ул.Энтузиастов;

резервирование створа участка ул.Василькова с устройством мостового строения через р.Туровка, ул.Проектируемая №1 и ул.Проектируемая №3 с целью дальнейшего полноценного развития распределительного кольца (формируемого улицами категории В и Ж) в створе улиц ул.Проектируемая №1-ул.Проектируемая №3-ул.Озерная-ул.Академическая-ул.Тимирязева-ул.Пролетарская-ул.Западная-ул.Васильковая-ул.Шупени;

резервирование створа участка ул.Энтузиастов и участка створа автомобильной дороги местного значения с целью дальнейшего полноценного развития распределительного структурного полу-кольца (формируемого улицами категории В и Ж) в створе улиц ул.Энтузиастов-ул.Сосоновая;

резервирование створа ул.Проектиремая №4 с целью развития структурой линейной связи в створе ул.Кирова-ул.Проектируемая №4 как дублера участка створа ул.Ленинская-ул.Липовая.

Также в генеральном плане предлагается:

проведение мероприятий по реконструкции участков створа автомобильной дороги местного значения Н-6001 Щучин-Демброво-Скидель;

резервирование створа для формирования южного обхода города с устройством мостового строения через р.Туровку в районе д.Давлюдовщина, что позволит разгрузить магистрально-уличную сеть города от транзитных потоков грузового транспорта.

Природный каркас г.Щучина предлагается развивать на базе водных объектов (р.Туровска с системой прудов, системы каналов (в т.ч. мелиоративных) и прудов (прудов-копаней) и их пойменных территорий, а также на базе сохраняемых и формируемых территорий рекреационной зоны и ландшафтной зоны специального назначения, и сохраняемых существующих территорий лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Щучинский лесхоз».

Генеральным планом предусмотрено:

формирование единой системы озеленения рекреационных и ландшафтных территорий;

сохранение и поддержание репрезентативных качеств (в том числе поддержание на должном уровне благоустройства) существующих рекреационных зон с высокими и средними рекреационными нагрузками (парков – городского парка по ул.Советской, парков в пойме пруда №45 (парк в районе ул.Советской, в районе ул.Набережной и в районе ул.Озерной, парк «Милицейский» в районе ул.Красногвардейской,

праковой зоной в районе ул.17 Сентября; скверов – городской сквер на пл.Свободы и сквер у здания исполкома, сквер в районе ул.Островского, сквер по ул.Зеленой, сквер в районе пересечения ул.Пушкина с ул.Ленина, сквер в районе пересечения ул.Зеленой с ул.Заслонов, скверы в районе ул.Советской, сквер по ул.Кирова; мемориальный сквер по ул.Энтузиастов, 7А);

сохранение и поддержание репрезентативных качеств (в том числе поддержание на должном уровне благоустройства) существующих рекреационных зон с низкими рекреационными нагрузками (благоустроенная зона по ул.Советской и территория в районе площадкой для пляжного футбола);

сохранение существующих территорий лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Щучинский лесхоз» – городских лесов в районе ул.Советской и ул.Куйбышева;

формирование на 1 этапе благоустроенных рекреационных зон с высокими и средними рекреационными нагрузками – в РПО №1 в районе ул.Набережной и в районе ул.Западной; в РПО №2 в районе ул.Советской и ул.Авиаторов;

формирование на 1 этапе благоустроенных рекреационных зон с низкими рекреационными нагрузками в РПО №1 в районе улиц Речной и Заслонов (р-н пешеходных мостов) на пойменных территориях р.Туровка;

формирование на 2 этапе благоустроенных рекреационных зон с низкими рекреационными нагрузками – в РПО №1 в районе улиц Зеленой на пойменных территориях р.Туровка, в РПО №2 в районе ул.Чайковского и ул.Васильковой на пойменных территориях р.Туровка, в районе пересечения ул.Озерной с ул.Авиаторов, в районе пересечения ул.Озерной с ул.Проектируемая №3, в районе пересечения ул.Парковой с ул.Вербной; в РПО №3 в районе ул.Озерной и ул.Авиаторов;

резервирование территории для возможного перспективного освоения и развития рекреационной зоны с низкими рекреационными нагрузками в районе ул.Парковой;

сохранение, развитие, формирование на 1 и (или) 2 этапе территорий ландшафтной зоны специального озеленения специального назначения во всех РПО;

резервирование территории для возможного перспективного освоения и развития территорий ландшафтной зоны специального озеленения специального назначения в районе ул.Липовой, ул.Взлетной и ул.Дальней в РПО №3;

сохранение, развитие, формирование на 1 и (или) 2 этапе территорий ландшафтной зоны специального назначения прочего озеленения в РПО №1 и РПО №3 (в том числе в РПО №1 сохранение

территорий прочего озеленения на землях под болотами в районе ул.Луговая);

формирование системы протяженных пешеходных и велосипедных дорожек, обеспечивающих свободный доступ во все функциональные зоны и объединяющих рекреационные и ландшафтные зоны природного каркаса города.

5.2. Развитие территориальных зон

Территориальное (функциональное) зонирование территории населенного пункта является одним из основных инструментов регулирования градостроительной и строительной деятельности, определяет условия функционального использования и организации территории, плотности и характера застройки.

Стратегией развития территориального (функционального) зонирования территории предусмотрено:

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

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

проведение ряда изменений в зонировании территории населенного пункта за счет увеличения многофункциональных зон (территорий смешанного использования – жилой смешанной пространственно застройки, общественно-деловой смешанной застройки, производственной смешанной застройки), упорядочение территорий производственных и коммунальных объектов и (или) предприятий в том числе не действующих;

развитие рекреационных зон по средствам благоустройства существующих территорий природных ландшафтов и прочих территорий, в том числе с прочим озеленением (земель под древесно-кустарниковой растительностью);

развитие ландшафтных зон специального назначения по средствам озеленения территорий, расположенных в границах планировочных ограничений, а так же сохранения и развития прочего озеленения (в том числе земель под болотами);

развитие территории транспортной и инженерной инфраструктуры;

частичное сохранение и (или) развитие территории сельскохозяйственной зоны (а именно – сохранение и частичное развитие территорий для ведения личного подсобного хозяйства).

Развитие жилищного строительства

Для жилой зоны рассматривается модель развития территорий жилой застройки (комплексной многоквартирной застройки, усадебной застройки и смешанной пространственно застройки) с достижением градостроительных параметров, отвечающих социальным требованиям доступности объектов обслуживания, объектов социально-гарантированного обслуживания, рекреационных территорий, благоустройства, комфортной, безопасной и доступной среды проживания, мест приложения труда.

Для развития жилой зоны Генеральным планом предусмотрено:

Многоквартирная застройка:

сохранение во всех РПО кварталов и территорий существующей жилой многоквартирной застройки с сохранением основного типа функционального использования и, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации, реконструкции и (или) всех видов ремонта, в том числе капитального ремонта, с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств;

в РПО № 2 – на 1 этапе завершение освоения территории в районе ул.Шупени и ул.Заводской (территория в границах земельного участка с кадастровым № 425850100001000542 по ул.Шупени, 2 и территория в границах земельного участка с кадастровым № 425850100001000556 по ул.Заводская, 7А); на 1 и 2 этапах формирование новой застройки в районе ул.Шупени и ул.Заводской; на 1 этапе новой застройки по ул.Островского;

перспективное освоение территории в РПО №2 в районе пересечения ул.Шупени с улицами Заводской и Проектируемая №1.

Усадебная застройка:

сохранение во всех РПО кварталов и территорий существующей жилой усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования и, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации, реконструкции и (или) всех видов ремонта, в том числе капитального ремонта, с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств, а также, при необходимости и (или) обосновании замене ветхой застройки на новую застройку;

в РПО № 1 – на 1 этапе завершение освоения земельных участков в границах зарегистрированных земельных отводов (земельных участков по ул.Кирова, ул. Орджоникидзе, ул.Гагарина, ул.Васильковая,

ул.Ленина,); на 1 и 2 этапах формирование новой застройки в районе пересечения ул.Кирова и ул.Орджоникидзе, в районе пересечения ул.Гагарина и ул.Васильковой, в районе ул.Заслонова;

в РПО № 2 – на 1 этапе завершение освоения земельных участков в границах зарегистрированных земельных отводов (земельных участков по ул.И. Мележа, пер.Северный, ул.Каштановая и пре.Каштановый, ул.Кленовая, ул.Полевая, ул.Солнечная,ул.Северо-Востояная и пре.Северо-Восточный, ул.Дорожная); на 1 и 2 этапах формирование новой застройки в районе ул.Сельской, ул.Шупени, в районе пересечения ул.И. Мележа с улицами Советской и Вербная, в районе пересечения ул.Парковой с ул.Северо-Восточной;

уплотнение на 2 этапе территории существующей застройки – в РПО №1 в районе ул.Ленина, ул.Чапаева, ул.майская; в РПО №2 в районе ул.Заводская;

территории для возможного перспективного освоения под жилую усадебную застройку во всех РПО. В РПО №1 – в районе ул.Зеленая и ул.Речная, в районе ул.Васильковая и ул.Куйбышева, в районе ул.Ленина и ул.Строителей, и ул.Суыорова. В РПО №2 – в районе пересечений ул.Сельская и ул.Новосёлковская, в районе пересечения ул.Сельская и ул.Васильковая, в районе ул.Заводская и ул.Чайковского, в районе пересечения ул.Проектируемая №2 и ул.Проектируемая №3.

Смешанная пространственно застройка:

сохранение в РПО №1 и РПО №2 кварталов и территорий существующей смешанной пространственно застройки (многоквартирной с общественно-деловой и усадебной с общественно-деловой застройки) с сохранением основного типа функционального использования и, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации, реконструкции и (или) всех видов ремонта, в том числе капитального ремонта, с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств;

в РПО № 1 – на 1 этапе формирование, в том числе с градостроительной реконструкцией территории, новой многоквартирной с общественно-деловой застройки в районе ул.Ленина (освоение части территории в границах земельного участка с кадастровым номером 425850100002000570);

перспективное освоение территории под жилую смешанную пространствввенно застройку (многоквартирная, усадебная, общественно-деловая) – в РПО №1 в границах улиц Юго-Западной, Западной и Пушкина, в районе ул.Рудого В.А; в РПО №2 в границах улиц Советская, Проектируемая №2, Проектируемая №3 и Авиаторов, в районе

ул.Васильковая (территория рекультивированных очистных сооружений).

Развитие территорий перспективного освоения проводить только при условии соблюдения требований, действующих НПА и ТНПА, в том числе с соблюдением санитарно-гигиенических требований, а также соответствующего обоснования для территорий, расположенных в границах сельскохозяйственных землепользователей и (или) на землях сельскохозяйственного назначения.

Развитие общественной застройки

Генеральным планом предусмотрено дальнейшее развитие и формирование системы общественных центров и общественно-деловых территорий города.

формирование взаимосвязанной системы многофункциональных и специализированных общественных центров, развитие системы общественно-деловой застройки (в том числе смешанной застройки общественно-деловой с жилой), расположенных на основных элементах планировочного каркаса (планировочных осей);

сохранение и развитие общегородского центра, центров жилых районов и микрорайонов;

сохранение во всех РПО территорий существующей общественно-деловой застройки (в том числе общественной многофункциональной и общественной многофункциональной межселенного значения) с сохранением основного типа функционального использования и, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации и (или) реконструкции, и (или) реставрации (для объектов, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь (далее – Список ИКЦ), а также для объектов, предлагаемых к включению в Список ИКЦ), и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального ремонта) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территорий, а также, при необходимости и (или) обосновании замене ветхой застройки на новую застройку;

формирование системы центров первичного обслуживания (торгово-бытовое обслуживание, аптеки и др.) в районах нового жилищного строительства и существующей усадебной застройки для обеспечения нормативной доступности;

в РПО № 2 на 1 этапе – развитие общественно-деловой смешанной застройки с градостроительной реконструкцией территории в районе ул.Набережной (в том числе в границах земельных участков с кадастровыми №425887007611000024 по ул.Набарежная, 9 и № 425887007611000025);

в РПО № 2 на 1 этапе – формирование новой общественно-деловой смешанной застройки (в том числе с градостроительной реконструкцией территории) в районе пересечения ул.Советская с ул.Авиаторов и в районе ул.Островского, развитие общественно-деловой смешанной застройки с градостроительной реконструкцией территории в районе пересечения ул.Авиаторов и ул.Островского;

в РПО № 3 на 1 этапе развитие общественно-деловой смешанной застройки с градостроительной реконструкцией территории в районе ул.Взлетная;

перспективное освоение территории под общественную специализированную застройку в РПО № 2 в районе ул.Молодежной (район водозаборной скважины);

перспективное освоение территории под общественно-деловую смешанную застройку во всех РПО. В РПО № 1 в районе ул.Васильковая и ул.Мичурина, в районе ул.Ленина (выезд из города на кольцевое пересечение в одном уровне на Р-51 и выход на Н-6002), в районе пересечения ул.60 лет Октября с ул.17 Сентября. В РПО № 3 в районе ул.Энтузиастов и ул.Липовой; а также за пределами существующей и проектируемой границ населенного пункта (севернее ул.Проектируемая № 1).

Развитие территорий перспективного освоения проводить только при условии соблюдения требований, действующих НПА и ТНПА, в том числе с соблюдением санитарно-гигиенических требований.

Развитие производственной зоны

Стратегия развития промышленных, коммунальных и производственных смешанных территорий города предусматривает сохранение, реконструкцию и модернизацию существующей производственной базы, необходимой для дальнейшего развития г.Щучин, создания и сохранения рабочих мест, а также реализации инвестиционных проектов и (или) предложений.

Для развития производственных территорий предусмотрено:

промышленные, коммунальные, производственные смешанные территории условно формируют три крупных производственно-коммунальных зоны (далее – ПКЗ), и пять производственно-коммунальных кварталов (далее – ПКК) – ПКЗ «Восточная», ПКЗ «Юго-Восточная» и ПКЗ «Северо-Восточная»; ПКК «Юго-Западный», ПКК «Южный», ПКК «Западный-1», ПКК «Западны-2» и ПКК «Северо-Западный»;

проведение мероприятий по инвентаризации, оценки технического состояния (в том числе строений и (или) сооружений) и упорядочению территорий площадок существующих действующих и (или) недействующих промышленных, коммунальных, производственных

смешанных объектов, и (или) предприятий, и (или) застройки с целью выявления скрытых территориальных резервов, нерационального использования территориального ресурса. Также сокращения базовых санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) от производственных площадок с последующей разработкой и утверждением проектов СЗЗ в установленном порядке;

в РПО № 1 – на 1 этапе новое строительство промышленной застройки в границах земельного участка с кадастровым № 425850100003000079 по ул.Тимирязева (строительство цеха по переработке сыворотки ОАО «Молочный Мир»); на 1 и 2 этапе градостроительная реконструкция территорий для развития производственной смешанной (производственно-деловая с общественной) застройки существующих производственных, коммунальных объектов в ПКК «Юго-Западный» и в ПКК «Западный-1» (а именно – площадка ГЛХУ «Щучинский лесхоз» в границах земельного участка с кадастровым № 425850100002000759 по ул.Ленина 93);

в РПО № 2 на 1 и 2 этапе в ПКЗ «Восточная» градостроительная реконструкция для развития производственной смешанной (производственно-деловая с общественной) застройки и коммунальной застройки территории существующих производственных, коммунальных и производственно-деловых объектов в районе ул.Авиаторов и ул.Проектируемая № 1 (в том числе площадки Щучинское РУП ЖКХ в границах земельного участка с кадастровым № 425850100004000079 по ул.Авиатороы, 15);

в РПО № 3 на 1 и 2 этапе – в ПКЗ «Восточная» градостроительная реконструкция для развития коммунальной застройки территории существующих производственных и коммунальных объектов в районе ул.Энтузиастов и в районе пересечения ул.Энтузиастов с ул.Липовая; в ПКЗ «Северо-Западная» градостроительная реконструкция для развития производственной смешанной (производственно-деловая с общественной) застройки и коммунальной застройки территории существующих коммунальных и объектов в районе пересечения ул.Липовая с ул.Взлетная, в районе пересечения ул.Липовая с ул.Дальняя, в районе ул.Взлетная, в районе пересечения ул.Взлетная с ул.Сосновая;

перспективное освоение территории под производственную смешанную застройку (производственно-деловую с общественной и (или) производственно-деловую с жилой) во всех РПО. В РПО № 1 – в районе ул.Куйбышева в ПКК «Восточный-2» (район ГСПК «Бавария авто» и базы Щучинского района электрических сетей Гродненское республиканское унитарное предприятие электроэнергетики «Гродноэнерго»); в районе городского кладбища г.Щучина в

ПКК «Южный». В РПО № 2 – в районе пересечения ул.Молодежной с ул.Васильковой; в ПКЗ «Восточная» в районе пересечения ул.Авиаторов с улицми Проектируемой № 2 и Озерной, и в районе пересечения ул.Проектируемой № 3 с ул.Озерной. В РПО № 3 – в ПКЗ «Восточная» в районе пересечения ул.Липовой с улицами Марата Казея и Энтузиастов и в районе пересечения ул.Энтузиастов с пер.Энтузиастов, и в районе ул.Лесной; в ПКК «Юго-Восточная» в границах пересечения ул.Кирова с улицами Академическая и Энтузиастов, и в районе пересечения ул.Энтузиастов с ул.Проектируемая № 4; в ПКК «Северо-Западная» в районе ул.Сосновая, ул.Взлетная, ул.Дальняя и ул.Липовая.

Развитие территорий производственной зоны, в том числе территорий перспективного освоения проводить только при условии соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе с соблюдением требований «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ), утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. № 847 (в редакции от 14.02.2026 г. № 847).

Мероприятия по развитию мест погребения.

Существующие территории мест погребения в существующей границе г.Щучин представлены:

земельным участком с кадастровым № 425850100004000491 по ул.Речная площадью 1,8610 га (далее – Кладбище № 1);

земельным участком с кадастровым № 425850100002001082 по ул.Титова площадью 2,5815 га (далее – Кладбище № 2);

земельным участком с кадастровым № 425850100003000717 по ул.Академической площадью 0,821 га (далее – Кладбище № 3);

земельным участком с кадастровым № 425887000001000210 площадью 9,0568 га городского кладбища г.Щучин;

Также сформированы отвода под строительство для новых мест погребения:

земельный участок с кадастровым № 425850100002001432 площадью 1,4983 га (1,5 га с учетом округления) по ул.Пушкина, 50, который еще не освоен. Земельный участок с кадастровым № 425850100002001432 в ходит в состав территории, рассматриваемой в проектной документации по объекту «Расширение городского кладбища г.Щучин»;

земельный участок площадью 25,7278 га (25,73 га – с учетом округления) для расширения городского кладбища г.Щучина (согласно материалов от 15.05.2026 г. ДУП «Проектный институт Гродногипрозем» РУП «Проектный институт Белгипрозем» – места

размещения земельного участка для строительства и обслуживания объекта «Расширение городского кладбища г.Щучин» (Поручение Щучинского РИК от 22.04.2026 г. № 11-07/129, договор подряда от 28.04.2026 г. № 1184-26)).

Территориальный ресурс Кладбища № 1, Кладбища № 2 и Кладбища № 3 – полностью исчерпаны.

Территориальный ресурс существующего городского кладбища (земельный участок с кадастровым № 425887000001000210) практически исчерпан белее чем на 95% и свободная территория составляет ориентировочно 0,34 га.

Для развития мест погребения (кладбищ) Генеральным планом предусмотрено:

закрытие существующих мест погребения в границах земельный участков с кадастровыми номерами – № 425850100004000491 по ул.Речная (Кладбище № 1), № 425850100002001082 по ул.Титова (Кладбище № 2) и № 425850100003000717 по ул.Академической (Кладбище № 3);

закрытие существующих мест погребения в границах земельного участка с кадастровым № 425887000001000210 городского кладбища после освоения свободных территорий;

освоение на 1 этапе территории в границах земельного участка с кадастровым №№ 425850100002001432 по ул.Пушкина, 50;

поэтапное освоение на 1 и (или) 2 этапе территории 25,73 га для организации новых мест погребения согласно проектной документации по объекту «Расширение городского кладбища г.Щучин».

К концу 2040 года общая площадь новых территорий для организации мест погребения с учетом округления ориентировочно составит 26 га.

С целью освоения новых территорий для организации мест погребения потребуется изъятие земель сельскохозяйственного землепользователя ОАО «Щучинагропродукт», расположенных в существующей границе города и территории, в которая будет входить в перспективную черту населенного пункта. Территории, рассматриваемые для развития новых мест погребения – это часть территории рабочего участка с № 61 в границах земельного участка с кадастровым № 425887000001000165 с баллом плодородия почв – 38,3 балла и общим баллом кадастровой оценки– 38,1 балла.

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

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

Комплекс бывшего дворца князей Друцких-Любецких, конец XVIII века, г.Щучин, категория 2. Шифр 412Г000610.

Братская могила, пл.Свободы, категория 3. Шифр 413Д000611.

Костел Святой Терезы, 1828 год, ул.Советская, 1, категория 2. Шифр 412Г000714.

Церковь Святого Архангела Михаила, конец XIX века, ул.Красноармейская, 1, категория 3. Шифр 413Г000715.

Дополнительно в г. Щучине определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся: комплекс зданий монастыря пиаров (XIX век, ул.Советская, 1); хозяйственные постройки дворцово-паркового комплекса (ул.Советская, 17, ул.Островского, 1б); здание бывшего лесничества (начало XIX века, ул.Красноармейская, 3); здания на пл.Свободы, 7, 8, 12, 16; здания по ул.Ленина, 37, 41, 43, 50, 64; здание по Гастелло, 5а; здание по ул.Октябрьская, 2; здание по ул.Первомайская, 43; здание по ул.Зеленой, 3. Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г.Щучина определена на основании:

анализа литературных и историко-картографических источников;

опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной значимости;

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

Опорный историко-архитектурный план разработан для территории площадью 160 га. Щучин формировался на высоком плато левого берега р.Туровки, в центре находилась торговая площадь. На правом берегу располагался усадебно-парковый комплекс. Основные улицы в центральной части города сохранили исторические направления, сформировавшиеся к началу XIX века: это улицы Ленина, 17 Сентября, Советская, Комсомольская, Октябрьская, часть ул.М. Горького, ул.Пушкина. В конце XIX – начале XX века возникли улицы Фрунзе, Первомайская, Красноармейская, продолжение улиц Лермонтова, Гастелло, Академическая. Площадь Свободы – бывшая торговая площадь, сохранила планировочные габариты и по-прежнему остается

главной площадью города. В северной части города частично сохранился комплекс усадьбы князей Друцких-Любецких. Здание дворца вместе с костелом Святой Терезы и церковью Святого Архангела Михаила выполняет роль архитектурного акцента в застройке центральной части Щучина. В районе ул.Речной находится историческое кладбище и часовня. Еще одно кладбище расположено в юго-западной части в районе улиц Пушкина – Титова. В районе ул.Академической сохранилось еврейское кладбище.

Среди сохранившейся застройки конца XIX – первой пол. XX века наиболее цельно выглядит историческая застройка в районе площади Свободы, а также вдоль улиц Ленина, 17 Сентября, М. Горького, Гастелло. В исторической части Щучина сохранилось большое количество деревянной застройки первой пол. XX века, которая имеет характерные элементы деревянной архитектуры этого периода. Эта рядовая застройка в значительной степени формирует архитектурно-пространственную среду города Щучина и позволяет сохранять его своеобразный исторический облик. Примеры такой деревянной застройки находятся в районе улиц Ленина, 17 Сентября, М.Горького, Гастелло, Пушкина и др. Рядовая застройка формирует и дополняет исторический облик города.

Таким образом, в г.Щучине наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части города, сформировавшаяся на протяжении его истории (территория в границах улиц Заслонова – Ленина – Пушкина – Первомайской – Фрунзе – Академической – Озерной – Советской), а также сохранившаяся историческая застройка и природный ландшафт вдоль реки Туровка.

На территории Щучина есть исторические объекты, которые не имеют статуса историко-культурных ценностей. На восточной окраине города в районе ул.Энтузиастов находится могила жертв фашизма. В северной части города на территории парка культуры и отдыха установлен памятник землякам, погибшим в годы Великой отечественной войны.

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

По г.Щучину разработан и утвержден проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Комплекс бывшего дворца князей Друцких-Любецких в г.Щучине Гродненской области» с выделением охранных зон историко-культурных ценностей «Костел Святой Терезы» и «Церковь Святого Архангела Михаила»

(постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 13.10.2011 г. № 47).

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

По информации, предоставленной Институтом истории НАН Беларуси, дополнительно зарезервирована территория под зону охраны культурного слоя, которая включает центральную часть города от улицам Фрунзе и Первомайской на юге до р.Туровка и ул.Островского на севере, от улиц Пушкина и Заслонова на западе до улиц Озерная и Академическая на востоке.

В соответствии со статьей 129, 130 Кодекса Республики Беларусь о культуре от 20 июля 2016 г. № 413-З выполнение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, осуществление иной деятельности на территории археологических объектов допускается по согласованию с местным исполнительным и распорядительным органом базового территориального уровня, которое основано на соответствующем заключении Национальной академии наук Беларуси, после разработки мер по охране археологических объектов.

С учетом истории формирования г.Щучина рекомендуется:

сохранение элементов исторической планировочной структуры в центральной части города в границах улиц Заслонова – Ленина – Пушкина – Первомайской – Фрунзе – Академической – Озерной – Советской, а также архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, рядовой застройки конца XIX – первой пол. XX века, что предусматривает сохранение и ремонт фасадов зданий с учетом их первоначального облика (в том числе сохранение декоративных элементов и традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом исторического вида, использование традиционных кровельных материалов); применение традиционного вида прозрачных ограждений участков и территорий высотой не более 1,2 м; использование исторического характера благоустройства в центральной части (элементы мощения, озеленение, малые архитектурные формы и др.). Рекомендуется замена современных названий улиц на исторические названия.

5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм

Озелененные территории общего пользования предназначены для организации различных видов отдыха населения. По состоянию на 01.01.2026 г. в г.Щучине общая площадь благоустроенных озелененных территорий общего пользования составляет 24,78 га. При этом показатель обеспеченности составляет 14,51 квадратных метра на человека.

При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 13,6 гектар, для прогнозируемого количества жителей – не менее 14,31 гектар.

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 65,95 гектар, в том числе:

Р-1 – озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы) – 41,34 гектара,

Р-2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки) – 22,99 гектар,

Р-4 - городские леса – 1,63 гектара.

С учетом предложений Генерального плана площадь озелененных территорий составит 482,12 гектар, а обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 25,65 квадратных метра на человека.

Озелененные территории специального назначения представлены:

Л-1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

К прочим озелененным территориям относится территории расположены на неиспользуемых землях города, в границах которых не предусматривается формирование иных функциональных зон.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 174,18 гектар. Настоящим Генеральным планом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 80 процентов.

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, в местах отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных, медицинских организаций,

предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 168,28 гектар.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 63,59 гектар.

Озелененность г.Щучина принята 40,2 процента.

Мероприятия по развитию 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 кв. м озелененных территорий на человека для г.Щучина;

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

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

Обеспечение сохранения существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования;

Проведение благоустройства соответствующего уровня существующих озелененных территорий общего пользования на 1 этапе: сквера по ул. Ожешко, сквера по ул. Заслонова, сквера (исторический ландшафт) по ул. Озерная, сквера по ул. Красноармейской;

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе реализации генерального плана в г.Щучина: дендрологический парк «Пойма реки Туровка» площадью 1,37 га, сквера «Аллея Славы» площадью 0,37 га, сквера на пересечении ул.Авиаторов и ул.Советской площадью 0,76 га; сквер по ул.Западная площадью 0,26 га, сквер на пересечении ул.Советская и ул.Мележа площадью 0,39 га;

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 2 этапе реализации генерального плана в г.Щучина: ландшафтного парка около парка семейных деревьев площадью 7,29 га, дендрологический парк «Пойма реки Туровка» площадью 10,15 га, парка в северной части города, площадью 8,43 га;

Проведение дальнейшего благоустройства, обустройства и развитие новых зон отдыха у воды;

Благоустройство озелененной территории в границах охранной зоны ИКЦ в соответствии с требованиями действующего законодательства;

Благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранной зоны и прибрежной полосы реки Туровка и прудов в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

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

Формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащитных мероприятий вдоль автодороги М-6/Е-28;

Обновление «Схемы озелененных территорий общего пользования г.Щучина», утвержденной решением Щучинского райисполкома от 31.01.2020 г. №59, в связи с истечением срока действия.

5.5. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры г.Щучина Щучинского района предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 27 га. Земли принадлежат ОАО «Щучинагропродукт».

Решение об изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории осуществляются в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 49 Кодекса Республики Беларусь от 23.07.2008 г. № 425-З «Кодекс Республики Беларусь о земле».

Расчеты ориентировочных размеров потерь сельскохозяйственного производства выполняются в соответствии с требованиями статьи 92 Кодекса Республики Беларусь от 23.07.2008 г. № 425-З «Кодекс Республики Беларусь о земле».

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом г.Щучина предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Внешний транспорт

реконструкция местных автомобильных дорог:

Н-6001 Щучин – Демброво – Скидель;

Н-6978 Подъезд к д.Давлюдовщина от а/д М-6/Е 28 Минск – Гродно – граница Республики Польша;

Н-7598 Подъезд к д.Турейск от а/д Н-6257 Орля – Раковичи – ж/д ст.Рожанка;

Н-6965 Пильчуки – Костенево – Гурнофель;

перевод на первом этапе участков внутрихозяйственных дорог (от д.Малевичи до д.Клочки и от аг.Баличи до аг.Раковичи) в автомобильные дороги общего пользования;

резервирование территории для строительства южного обхода г.Щучина с устройством мостового строения через р.Туровка, что позволит разгрузить магистрально-уличную сеть города от транзитных потоков грузового транспорта (при выполнении строительства южного обхода г.Щучина необходимо выполнить реконструкцию участка автомобильной дороги Н-6978 с доведением ее до параметров автомобильной дороги республиканского значения);

резервирование территории в юго-восточной части г.Щучина для строительства участка местной автомобильной дороги входящего в единую планировочную структуру (от ул.Энтузиастов до ул.Сосновая).

Магистрально-уличная сеть

Стратегия развития магистрально-уличной сети населенного пункта направлена на совершенствование и дальнейшее развитие сложившейся планировочной структуры.

Проектом предусматривается формирование полукольцевой связи улицей Васильковая, которая свяжет районы города в обход центра с резервированием мостового сооружения через р.Туровка.

Генеральным планом предлагается:

реконструкция участка магистральной улицы Авиаторов (от ул.Озерная до а/д Н-6978) протяженностью 0,3 км;

реконструкция магистральной улицы Гастелло протяженностью 1,0 км;

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

реконструкция участка основной жилой ул.Озерная (от ул.Авиаторов до ул.Проектируемая № 3) протяженностью (0,4 км) с доведением параметров до нормативных на 1 этапе;

реконструкция основной жилой ул.Дорожная протяженностью (1,6 км) с доведением параметров до нормативных на 1 этапе;

реконструкция участка основной жилой ул.Проектируемая №2 протяженностью (0,2 км) с доведением параметров до нормативных на 1 этапе;

строительство участка основной жилой ул.Полевая протяженностью 0,1 км на 1 этапе;

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

реконструкция пешеходного моста через р.Туровка с учетом возможности устройства велодвижения по нему;

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

С ростом численности населения возможен рост интенсивности движения транспорта на расчетный срок, который составит до 10 процентов.

На 1 этапе протяженность улиц с транспортным значением составит 34,8 км, на расчетный срок не изменится; плотность улиц с транспортным значением составит на первую очередь 2,3 км/кв. км и на расчетный срок не изменится. Протяженность магистральных улиц на 1 и 2 этапе составит 20,0 км, что соответствует плотности на 1 и 2 этапе – 1,3 км/кв.км

Велосипедная инфраструктура

сформировать на 1 этапе структуру сети велосипедного движения на территории г.Щучина, являющуюся элементом единой сети, с выходами на основные транспортные выходы из населенных пунктов и в рекреационные зоны прилегающих территорий;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых и подлежащих реконструкции существующих магистральных и основных жилых улицах, а также внутри планировочных районов вдоль пешеходных аллей с выходом в зеленые и торгово-обслуживающие зоны;

предусмотреть реконструкцию пешеходного моста через р.Туровка с учетом возможности устройства велодвижения по нему.

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить развитие линий движения общественного пассажирского транспорта на всех этапах стратегического планирования развития города с увеличением протяженности на расчетный срок до 20,1 км, плотностью до 1,4 км/кв.км.

Транспортно-обслуживающие устройства

увеличить количество мест на автопарковках для легковых автомобилей до 1232 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке).

обеспечить размещение станций технического обслуживания на пересечении ул.Энтузиастов и ул.Липовая на 1 этапе и на 2 этапе по ул.Энтузиастов вблизи ул.Авиаторов.

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Сохранение действующей системы электроснабжения в составе Гродненской энергосистемы.

Реконструкция сооружений и высоковольтных линий электропередачи (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы электроснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

Газоснабжение

Сохранение и развитие действующей системы подачи природного газа.

Реконструкция сооружений газоснабжения и газопроводов (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы газоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы газоснабжения.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Повышение энергоэффективности системы теплоснабжения за счет увеличения использования в качестве топлива электроэнергии и местных видов топлива в целях сокращения потребления природного газа.

Развитие централизованных систем теплоснабжения с оптимальным использованием мощностей действующих теплоисточников с учетом их реконструкции (модернизации).

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сооружений и сетей теплоснабжения, строительство новой инфраструктуры системы теплоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Организация централизованного теплоснабжения вводимой многоквартирной застройки или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения от поквартирных котлов, локальных котельных.

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

Связь

Реконструкция действующих и строительство новых сетей и сооружений связи.

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

Параллельное развитие технологии сотовой подвижной электросвязи со строительством жилой и общественной застройки, обладающей достаточными и необходимыми техническими характеристиками (мощностями) для последующей установки в(на) них объектов сотовой подвижной электросвязи.

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на базе существующих водозаборов с обеспечением расчетных параметров водопотребления.

Строительство сооружений и сетей системы водоснабжения для обеспечения бесперебойной подачи питьевой воды в соответствии требованиями действующего законодательства.

Проведение инвентаризации сетей водоснабжения с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сооружений и сетей водоснабжения.

Развитие и организация систем питьевого и противопожарного водоснабжения промышленных предприятий по собственным программам.

Водоотведение (канализация)

Развитие централизованной системы водоотведения (канализации) города с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на городских очистных сооружениях биологической очистки в искусственных условиях.

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационных насосных станций (далее – КНС) с напорными трубопроводами.

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью определения несоответствия диаметров труб и мощностей КНС с учетом новых подключений. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сооружений и сетей системы водоотведения(канализации).

Организация и развитие системы водоотведения (канализации) промышленных предприятий по собственным программам. Строительство для новых производственных предприятий локальных очистных сооружений, обеспечивающих предварительную очистку производственных сточных вод, отводимых в централизованную систему водоотведения (канализации), с целью обеспечения допустимой концентрации загрязняющих веществ в составе; строительство собственных очистных сооружений новых производственных предприятий, при необходимости.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование системы планово-регулярной санитарной очистки территории города с захоронением коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на региональном комплексе Волковысской зоны обслуживания.

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов.

Организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

Развитие децентрализованной системы закрытой дождевой канализации со строительством коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сетей системы дождевой канализации. Замена сетей дождевой канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Развитие и организация систем дождевой канализации промышленных предприятий города по собственным программам.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на локальных внутриплощадочных сооружениях перед их отведением в систему дождевой канализации города, при необходимости.

Защита территории от подтопления

Строительство систем дренажа.

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

5.8. Охрана окружающей среды

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

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

Формирование природно-экологического каркаса населенного пункта на основе естественных природных экосистем и новых озелененных территорий с обеспечением озелененности в границах г.Щучина не менее 40 процентов;

Целенаправленное формирование озелененных территорий общего пользования в виде парков и скверов;

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

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

Мероприятия по снижению загрязнения атмосферного воздуха:

Снижение и стабилизация валовых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от стационарных источников путем оснащения объектов промышленности и энергетики современным газопылеочистным оборудованием, соответствующим наилучшим доступным техническим методам, технической модернизации производств, внедрения экологически безопасных и ресурсосберегающих технологий;

Снижение уровня загрязнения атмосферного воздуха выбросами вредных веществ от автотранспорта путем внедрения и развития электрического транспорта, инфраструктуры зарядных станций,

арендного автотранспорта, перевод автомобилей на газовое или альтернативное топливо, обновление парка автобусов экологического класса ЕВРО-4 и ЕВРО-5;

Использование нетрадиционных и возобновляемых видов энергии (гидроресурсов, солнечной энергии, энергии ветра) для снижения потребления невозобновляемых ресурсов и улучшения состояния окружающей среды;

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

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

Завершение реконструкции очистных сооружений Щучинского РУП ЖКХ;

Строительство локальных очистных сооружений для очистки производственных сточных вод Щучинский филиал ОАО «Молочный мир», обеспечивающих предварительную очистку сточных вод до стандартов, удовлетворяющих условиям их приема в централизованную систему водоотведения (канализации);

Благоустройство и инженерное обустройство территорий в границах водоохранных зон и прибрежных полос, включающее озелененные территории общего пользования;

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

Строительство помещений для мойки автомобилей с оборотной системой водоснабжения;

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

Строительство сливной станции;

Дальнейшее развитие системы централизованного водоснабжения;

Благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос с учетом требований ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству» и Гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности воды водных объектов для хозяйственно-питьевого и культурно-бытового (рекреационного) использования и воды в ванне бассейна».

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

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

Проведение 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);

Проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки;

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

Проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений – золотарника канадского и борщевика Сосновского.

Мероприятия по обращению с коммунальными отходами:

Развитие и совершенствование действующей планово-регулярной системы санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на региональном комплексе Волковысской зоны обслуживания;

Проведение модернизации станции досортировки с увеличением ее производственных мощностей;

Дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузкой их для дальнейшего использования;

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 и правилами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22;

Установка контейнеров и контейнерных площадок для сбора коммунальных отходов в соответствии с ТКП 17.11-08-2024 «Охрана

окружающей среды и природопользование. Технические требования к обращению с коммунальными отходами»;

Организация центров для раздельного сбора коммунальных отходов потребления в соответствии с ТКП 17.11-08-2024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Технические требования к обращению с коммунальными отходами»;

Организация обращения с отдельными видами коммунальных отходов, подлежащих специальной системе сбора, в соответствии с ТКП 17.11-08-2024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Технические требования к обращению с коммунальными отходами»;

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия шума и электромагнитного излучения:

Формирование системы специальных насаждений вдоль участка магистральной республиканской автомобильной дорога М-6/Е 28 для защиты существующей застройки от транспортного шума;

Проведение расчетов шумового воздействия участка магистральной республиканской автомобильной дорога М-6/Е 28 на существующую и перспективную жилую застройку г. Щучин с определением зон акустического дискомфорта и количества проживающего населения;

Проведение при необходимости шумозащитных мероприятий вдоль магистральной республиканской автомобильной дорога М-6/Е 28, обеспечивающих нормативные значения уровней шума на жилых территориях;

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

Ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

Применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума при движении транспортных средств.

Мероприятия 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.

Мероприятия по охране и рациональному использованию недр:

На территориях занятых месторождениями полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь о недрах. При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса: застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также в проектной документации на возведение, реконструкцию и благоустройство объекта строительства должны быть предусмотрены, а при возведении, реконструкции и благоустройстве объекта строительства осуществлены строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр.

Установление границ торфяников, гидрологических буферных зон естественных болот в соответствии со статьей 27 Закона Республики Беларусь «Об использовании и сохранении торфяников».

Защита месторождений торфа от пожаров.

Мероприятия по соблюдению санитарно-эпидемиологического законодательства:

Проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека (упорядочивание территории, реконструкция, модернизация, в том числе разработка проектов СЗЗ): Щучинский филиал Гродненского ОПО, ул.Титова, 2 (№8), Лесоцех, Щучинское ЖКХ, ул.Ленина, д.93 (№7), ЧП «СимГрузЭнд», ул.Мира, 10 (№20), ЧП «Станкевич-транс», ул.Титова, 9 (№19), ОАО «Щучинагрохимсервис», ул.Мира, 8 (№10), Предприятия по обслуживанию транспортных средств (СТО, автомастерская, шиномонтаж, автомойка) ул.Гастелло,41б и ул.Дорожная,70 (№51), ООО «ЩучинГранит», ул.Энтузиастов, 40 (№5), Щучинский филиал ОАО «Молочный мир» (строительство цеха по переработке сыворотки) (№1.2), ГП «Щучинская МПМК-167», ул.Пролетарская, 2 (№9);

Для гаражных кооперативов и гаражных массивов, не обеспечивающих соблюдение установленных размеров санитарных разрывов, необходимо проведение аналитического (лабораторного) контроля, подтверждающего соблюдение установленных гигиенических нормативов

Размещение котельных мощностью до 200 кВт на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, уровней физического воздействия от таких котельных.

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

Территория города представлена селитебными территориями многоквартирной, жилой усадебной застройкой, смешанной общественно-жилой застройки. В городе расположены производственные предприятия (в том числе и потенциально опасные объекты), объекты и системы жизнеобеспечения населения и социального обслуживания. С учетом существующих объектов для города характерны зон повышенной опасности:

зона распространения завалов и разрушений при возникновении пожаров взрывов на объектах, зданиях, сооружениях;

зона возможного химического заражения при возникновении аварии с выбросом аварийно-химически опасных веществ.

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

С целью уменьшение риска возникновения ЧС предлагается реализовать следующие мероприятия по предупреждению ЧС.

Для повышения устойчивости функционирования территории города при угрозе и возникновении ЧС проектом предусмотрено:

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

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

нормированием противопожарных разрывов между сооружениями; между сооружениями и открытыми складами горючих материалов; между сооружениями и газопроводами; между сооружениями и железнодорожными путями, автомобильными дорогами; между сооружениями и лесными массивами;

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

По развитию и модернизации системы оповещения.

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС:

установку электросирены или комплекса речевого оповещения на объектах: Щучинский район газового снабжения УП «Гроднооблгаз» (ул.Академическая 68), ГЛХУ «Щучинский лесхоз» (ул.Куйбышева,3), УЗ «Щучинская центральная районная больница» (ул.Мичурина,22);

установку на объектах с массовым пребыванием людей (более 300 человек) комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на стадии разработки проектной документации;

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

подключение существующих и проектируемых средств оповещения населения с автоматизированной системой централизованного оповещения района проводить по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

проектирование и строительство пожарного депо на пересечении улиц Советской и Ивана Мележа;

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

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

от границ усадебной жилой застройки города до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

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

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

предусмотреть увеличение мощности насосных станций на водозаборах для обеспечения необходимого количества воды на нужды пожаротушения;

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

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

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

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

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

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов.

Мероприятия гражданской обороны.

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

укрытие населения в быстровозводимых укрытиях и приспосабливаемых под сооружения двойного назначения инженерные сооружения;

размещение быстровозводимых укрытий провести на территории автостоянок (с учетом отсутствия зон распространения завалов от зданий, инженерных сетей: газо- электро- тепло- водоснабжения);

строительство быстровозводимых укрытий осуществлять по типовому проекту 5-Т/15 «Быстровозводимое сооружение гражданской обороны».

При разработке строительной документации определять возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны»;

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

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

ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда города на 64,6 тыс. кв. метров /0,80 тыс. квартир (домов), в том числе за счет:

многоквартирного жилищного строительства – на 41,0 тыс. кв. метров /0,64 тыс. квартир;

усадебного жилищного строительства – на 23,6 тыс. кв. метров / 0,16 тыс. домов;

структура новой застройки: многоквартирная – 63,5 процентов, усадебная – 36,5 процентов.

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

строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном;

открытие новых торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

в районах нового жилищного строительства – создание инфраструктуры для занятий физкультурой и спортом (открытые спортивные сооружения);

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

6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий целесообразно рассмотреть перечень объектов, представляющих интерес в историческом, архитектурном и культурном плане, которые после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

Необходимо выполнить консервацию часовни на кладбище по ул.Речной.

6.3. Развитие системы озелененных территорий

Первоочередные мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

Проведение благоустройства соответствующего уровня существующих озелененных территорий общего пользования на 1 этапе: сквера по ул. Ожешко, сквера по ул. Заслонова, сквера (исторический ландшафт) по ул. Озерная, сквера по ул. Красноармейской;

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе реализации генерального плана в г.Щучина: дендрологический парк «Пойма реки Туровка» площадью 1,37 га, сквера «Аллея Славы» площадью 0,37 га, сквера на пересечении ул.Авиаторов и ул.Советской площадью 0,76 га; сквер по ул. Западная площадью 0,26 га, сквер на пересечении ул. Советская и ул. Мележа площадью 0,39 га;

Обновление «Схемы озелененных территорий общего пользования г.Щучина», утвержденной решением Щучинского райисполкома от 31.01.2020 г. №59, в связи с истечением срока действия.

6.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Первоочередные мероприятия предусматривают развитие уличной сети в районах первоочередного освоения для организации транспортного и пассажирского обслуживания в соответствии с условиями поэтапного формирования транспортной структуры г.Щучина.

Внешний транспорт

Автомобильный транспорт

реконструкция местных автомобильных дорог:

Н-6001 Щучин – Демброво – Скидель;

Н-6978 Подъезд к д.Давлюдовщина от а/д М-6/Е 28 Минск – Гродно – граница Республики Польша;

Н-7598 Подъезд к д.Турейск от а/д Н-6257 Орля – Раковичи – ж/д ст.Рожанка;

Н-6965 Пильчуки – Костенево – Гурнофель;

перевод на первом этапе участков внутрихозяйственных дорог (от д.Малевичи до д.Клочки и от аг.Баличи до аг.Раковичи) в автомобильные дороги общего пользования.

Магистрально-уличная сеть

Реконструкция магистральных улиц (категория В):

участка ул. Авиаторов (от ул. Озерная до а/д Н-6978) – 0,3 км;

ул.Гастелло –1,0 км.

Реконструкция основных жилых улиц (категория Ж):

участка ул.Энтузиастов – 0,1 км;

участка ул.Озерная (от ул.Авиаторов до ул.Проектируемая № 3) – 0,1 км;

ул.Дорожная – 1,6 км;

участка ул.Проектируемая № 2 – 0,2 км.

Строительство основных жилых улиц (категория Ж):

участка ул.Полевая – 0,1 км.

Велосипедная инфраструктура

предусмотреть строительство велодорожек (велополос) по рекреационным территориям общего пользования;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых и подлежащих реконструкции улицах;

предусмотреть реконструкцию пешеходного моста через р.Туровка с учетом возможности устройства велодвижения по нему.

Общественный пассажирский транспорт

предусмотреть организацию автобусного движения протяженностью 2,4 км.

Транспортно-обслуживающие устройства

размещение СТО на пересечении ул.Энтузиастов и ул.Липовая;

строительство мест на автопарковках для легковых автомобилей на 790 машино-мест.

6.5. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Реконструкция сооружений и высоковольтных линий электропередачи (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы электроснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

Газоснабжение

Реконструкция сооружений газоснабжения и газопроводов (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы

газоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы газоснабжения.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы теплоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Организация централизованного теплоснабжения вводимой многоквартирной застройки или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения от поквартирных котлов, локальных котельных.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы теплоснабжения.

Связь

Реконструкция действующих и строительство новых сетей и сооружений связи.

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

Водоснабжение

Развитие действующих водозаборов с обеспечением расчетных параметров водопотребления.

Строительство сооружений и сетей системы водоснабжения для обеспечения бесперебойной подачи питьевой воды в соответствии требованиями действующего законодательства.

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

Водоотведение (канализация)

Завершение реконструкции городских очистных сооружений биологической очистки в искусственных условиях, при необходимости (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы водоотведения (канализации) с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра. Замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации и попадающих под пятно застройки.

Строительство для новых производственных предприятий локальных очистных сооружений, обеспечивающих предварительную очистку производственных сточных вод, отводимых в централизованную систему водоотведения (канализации), с целью обеспечения допустимой концентрации загрязняющих веществ в составе; строительство собственных очистных сооружений новых производственных предприятий, при необходимости.

Санитарная очистка территории

Ликвидация полигона коммунальных отходов с рекультивацией и благоустройством территории.

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

Дождевая канализация

Развитие децентрализованной системы закрытой дождевой канализации со строительством коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сетей системы дождевой канализации. Замена сетей дождевой канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Развитие и организация систем дождевой канализации промышленных предприятий города по собственным программам.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на локальных внутриплощадочных сооружениях перед их отведением в систему дождевой канализации города, при необходимости.

Защита территории от подтопления

Строительство систем дренажа.

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

6.6. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают:

Проведение расчетов шумового воздействия участка магистральной республиканской автомобильной дорога М-6/Е 28 на существующую и перспективную жилую застройку г.Щучин с определением зон акустического дискомфорта и количества проживающего населения;

Строительство локальных очистных сооружений для очистки производственных сточных вод Щучинский филиал ОАО «Молочный мир», обеспечивающих предварительную очистку сточных вод до стандартов, удовлетворяющих условиям их приема в централизованную систему водоотведения (канализации);

Проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека (упорядочивание территории, реконструкция, модернизация, в том числе разработка проектов СЗЗ): Щучинский филиал Гродненского ОПО, ул.Титова, 2 (№8), Лесоцех, Щучинское ЖКХ, ул.Ленина, д.93 (№7), ЧП «СимГрузЭнд», ул.Мира, 10 (№20), ЧП «Станкевич-транс», ул.Титова, 9 (№19), ОАО «Щучинагрохимсервис», ул.Мира, 8 (№10), Предприятия по обслуживанию транспортных средств (СТО, автомастерская, шиномонтаж, автомойка) ул.Гастелло,41б и ул.Дорожная,70 (№51), ООО «ЩучинГранит», ул.Энтузиастов, 40 (№5); Автодром, ул.Куйбышева (№49).

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

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

Для оповещения населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций произвести:

установку электросирены или комплекса речевого оповещения на объектах: Щучинский район газового снабжения УП «Гроднооблгаз» (ул.Академическая 68), ГЛХУ «Щучинский лесхоз» (ул.Куйбышева,3), УЗ «Щучинская центральная районная больница» (ул.Мичурина,22);

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

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

проектирование и строительство пожарного депо на пересечении улиц Советской и Ивана Мележа;

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

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

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Разработка(корректировка) проектов и схем инженерной инфраструктуры, технико-экономических обоснований:

Схемы электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения во взаимосвязи систем;

Схема водоснабжения.

Схема канализации.

Выполнить корректировку разработанного и утвержденного[7] проекта зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценностей, расположенных в г.Щучине

[7] Постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 13.10.2011 №47 (в редакции от 22.10.2015 №109)

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории г.Щучина. В Генеральном плане установлены территориальное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в границе перспективной черты.

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

Градостроительные регламенты не устанавливаются для – земель лесного фонда и (или) лесохозяйственной зон (территорий); земель, занятых поверхностными водными объектами; земель запаса; земель природоохранного, сельскохозяйственного и историко-культурного назначения; земель обороны; земель в границах ООПТ.

Градостроительные регламенты генерального плана подлежат конкретизации и (или) уточнению, и (или) детализации при последующем проектировании (например, при разработке – градостроительных проектов специального и (или) детального планирования, и (или) земельного паспорта, и (или) предпроектной документации (далее – ПП), и (или) архитектурно-планировочной концепции (далее – АПК), и (или) градостроительной концепции (далее – ГРК), и (или) иной документации) в части – уточнения границы, конфигурации, площади основных территориальных (функциональных) зон, типологии территориальных (функциональных) зон и выделения подтипов зон, и (или) зоны;требования к застройке.

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

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

Регулирующие зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий территориальных (функциональных) зон.

Градостроительные регламенты, установленные для основных территориальных (функциональных) зон населенного пункта – жилой, общественно-деловой, производственной, рекреационной и

ландшафтной, относятся к утверждаемой части Генерального плана. Градостроительные регламенты дополнительных территориальных (функциональных) зон и регулирующих зон населенного пункта относятся к обосновывающей части Генерального плана.

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале – 55.25-00.ГМ-4 «Схема территориального зонирования».

9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

регламент функциональный – виды и типы территориальных зон;

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

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

Регламент функциональный. Виды и типы территориальных зон:

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

физические параметры элементов застройки.

Для территориальной (функциональной) жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

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

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

10. ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

В Генеральном плане г.Щучина в пределах перспективной границы на расчетный период выделены следующие **виды территориальных зон:**

(Ж) жилая зона – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, коммунально-бытового, культового назначения, стоянок, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, территории для 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) общественно-деловая зона – территории, предназначенные для размещения объектов деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных объектов, организаций системы образования, культуры, здравоохранения, научных организаций, объектов культового назначения, санаторно-курортного лечения и оздоровления, отдыха и туризма, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, а также стоянок, парковок автомобильного транспорта, территории для велоинфраструктуры;

(П) производственная зона – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, а также мест погребения;

(Р) рекреационная зона – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, скверы, бульвары, городские леса, ботанические сады, дендрологические парки, а также расположенные на землях общего пользования населенных пунктов зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории;

(Л) ландшафтная зона специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов,

территории противоэрозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования;

(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования транспортных коммуникаций и сооружений на них, сооружений и сетей электросвязи, систем тепло- и электроснабжения, инженерного оборудования. Для предотвращения их вредного воздействия на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

Также территории транспортной инфраструктуры включают территории транспортных объектов. А территории транспортных объектов, в том числе включают в себя территории, предназначенные для размещения и (или) строительства мест временного, и (или) постоянного хранения автомобилей (в том числе: гараж-стоянка (паркинг), автоматизированный гараж-стоянка, встроенный (встроенно-пристроенный, надстроенный) гараж-стоянка, гараж-стоянка закрытого типа, механизированный гараж-стоянка, многоэтажный гараж-стоянка, надземный гараж стоянка, гараж-стоянка открытого типа, подземный гараж-стоянка, пристроенный гараж-стоянка, комбинированный гараж-стоянка, гараж-стоянка с грузовыми лифтами (далее – места хранения автотранспорта и (или) гараж-стоянка); стоянка и (или) автомобильная парковка (парковка) (далее – автомобильные стоянки и парковки); гараж-стоянка боксового типа и (или) гаражи-стоянки боксового типа (далее – боксовые гаражи)), и прочие объекты транспортно-обслуживающего профиля (в том числе зарядных станций – ЭЗС);

(С) сельскохозяйственная зона – территории с преобладанием сельскохозяйственных земель, предназначенные для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с градостроительным проектом;

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

Типология территориальных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ОСНОВНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная пространственно застройка (Ж-3): *многоквартирная с общественно-деловой (Ж-3.3);* *усадебная с общественно-деловой (Ж-3.4).*
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1): *межселенного значения (О-1.1).*
	Общественная специализированная застройка (О-2): *учреждений дошкольного и общего среднего образования (О-2.5);* *лечебно-оздоровительных организаций (О-2.6);* *физкультурно-спортивных учреждений (О-2.7);* *религиозных (культовых) объектов и комплексов (О-2.8)*
	Смешанная застройка (О-3)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная застройка (П-1)
	Коммунальная застройка (П-2):
	Смешанная застройка (П-3)
	Места погребения (П-4)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1): *площадей (Т-1.3)* *пешеходных зон, улиц (Т-1.4)*
	Транспортных объектов и сооружений (Т-2): *Предприятий по обслуживанию пассажиров (автостанция) (Т-2.1);* *предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО, шиномонтаж, автомойка, автобусный парк) (Т-2.2);* *места хранения автомобильного транспорта (стоянки) (Т-2.3);* *места хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки) (Т-2.4);*
	Транспортно-общественная (Т-3)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)
	Инженерных сооружений (И-2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственные земли (С-1): *пахотные (С-1.1)* *луговые (С-1.3)*

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
	Производственные сельскохозяйственные, агропромышленные предприятия и (или)объекты, и (или)организации производственные, фермерские (крестьянские) хозяйства (С-2)
	Ведения личного подсобного хозяйства граждан, коллективного садоводства, огородничества (С-3)
ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (В)	
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Пожарных аварийно-спасательных подразделений (СН-1)
	Режимных объектов и территорий (СН-2)

10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

Жилая зона (Ж), с учетом основного вида применяемой застройки подразделяются на следующие типа:

Ж-1 – многоквартирная застройка;

Ж-2 – усадебная застройка;

Ж-3 – смешанная пространственно застройка:

Ж-3.3 – многоквартирная с общественно-деловой;

Ж-3.4 – усадебная с общественно-деловой.

Зона жилой многоквартирной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены жилые многоквартирные дома малоэтажные, среднеэтажные и (или) переменной этажности жилые дома, общежития и (или) ведомственное жилье, и (или) арендное жилье, объекты повседневного обслуживания (в том числе встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие), зеленные насаждения ограниченного пользования, площадки для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и школьного возраста, спортивные площадки и (или) площадки для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик), хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, места временного и (или) постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и (или) парковки (за исключением боксовых гаражей), ЭЗС[8], объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и (или) проезды.

[8] При обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе Методических рекомендаций по определению мест размещения зарядных станций, разработке схем размещения зарядных станций, утвержденных Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24.03.2022 № 38

В зоне жилой многоквартирной застройки **приоритетным является размещение** жилых многоквартирных домов различной этажности (в том числе – малоэтажных (1-3 этажа), среднеэтажных (4-5 этажей) и многоэтажных (6-9 этажей) с сопутствующей инфраструктурой, и при необходимости, объектами повседневного спроса шаговой доступности, при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне жилой многоквартирной застройки **возможно размещать**: при необходимости и (или) соответствующем обосновании – жилые многоквартирные многоэтажные дома этажностью – 10 этажей с сопутствующей инфраструктурой, при обязательном условии согласования с местными исполнительными и распорядительными органами, в т. ч. с ГУ «Щучинский зональный центр гигиены и эпидемиологии» и Щучинский районный отдел по чрезвычайным ситуациям, и с обязательным условием соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции, а также при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарной аварийно-спасательной части населенного пункта); общественные объекты (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие объекты, в т. ч. объекты повседневного обслуживания и (или) торгово-бытового обслуживания – магазины, торговые объекты (стационарного и (или) нестационарного типа), торговые центры, объекты общественного питания, объекты почтовой связи, объекты банковских услуг (в т.ч. банкоматы, инфокиоски и т.п.), небанковские кредитно-финансовые организации, информационные центры, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны, тароматы и т.п.); учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования; учреждения и (или) объекты внешкольного или дополнительного образования и воспитания (школы искусств и (или) эстетического воспитания, воскресные школы и т. п.); специализированные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, спортивные школы и т.п.); учреждения образования (учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования, в том числе – начальная школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования (классы I ступени общего среднего образования) и (или) средняя школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования; учреждения здравоохранения и (или) лечебно-оздоровительные объекты (за исключением – станций скорой

медицинской помощи и (или) станций переливания крови; больниц, специализированных больниц и (или) иных специализированных поликлинических объектов или диспансеров); учреждения соцобеспечения (за исключением – объектов с дневным пребыванием и (или) домов-интернатов); объекты туристического сервиса (в т. ч. гостиничные объекты – мини-гостиницы, хостелы, гостиницы домашнего типа, туристические бюро и (или) агентства и т.п.); зеленные насаждения ограниченного пользования; площадки для отдыха взрослого населения и (или) игр детей; площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста; площадки для занятий физкультурой; физкультурно-спортивные сооружения и (или) объекты (в т. ч. тренажерные и (или) спортивные залы и т.п., спортивные площадки, за исключением крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) комплексов с трибунами); хозяйственные площадки, в т. ч. для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов; площадки для выгула собак (за исключением комплексов (ОКД) дрессировки собак); площадки для хранения велосипедов и иных мобильных средств передвижения; места временного и (или) постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и (или) парковки, и (или) экопарковки, за исключением гаражей боксового типа и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражных массивов); объекты, ссоружения и коммуникации инженерной инфраструктуры (в т. ч. инженерно-технические объекты – АТС, ТП, районные котельные и т. п.); улицы местного значения и (или) проезды, пешеходные и (или) вело пешеходные пространства, площади, зоны и (или) улицы. Также возможно размещение: культовых объектов (за исключением крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей); общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых, ЭЗС в составе плоскостных автомобильных стоянок и парковок при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ[9]; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

Также при необходимости и (или) при наличии инвестиционного предложения с последующим выкупом с аукциона земельных участков, и (или) земельного участка застройщиком государственной и (или) не государственной формы собственности в зоне жилой многоквартирной

[9] Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847 (в редакции от 14.02.2026 №78).

застройки (в т. ч. смешанной застройки – многоквартирной с общественно-деловой) возможно формирование, размещение и (или) строительство только высокоплотной жилой усадебной застройки блокированного типа с земельным участком до 0,06 га (максимум до 0,08 га), этажностью до 3 (трех) этажей (в т. ч. возможностью устройства мансардного этажа) при обязательном условии – согласования с местными исполнительными и распорядительными органами (в т. ч. Отделом архитектуры и строительства Лунинецкого районного исполнительного комитета (далее – РИК)) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА (в том числе СП 1.02.01-2023), обязательным условием разработки предпроектной (прединвестиционной) документации, разработке градостроительного проекта детального планирования, архитектурно-планировочной концепции и (или) иной проектной документации последующих стадий проектирования (*далее – Спец.Условия1*).

В границах зоны жилой многоквартирной застройки **запрещается размещение и (или) строительство**: повышенной этажности (10-16 этажей, на за исключением многоквартирных многоэтажных жилых домов этажностью 10 этажей) и высотной (17 этажей и более) многоквартирной застройки; усадебной жилой застройки (за исключением только высокоплотной застройки блокированного типа при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия1*); торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 кв. м и боле квадратных метров; крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных); учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т. п.) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, коммунально-складских, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т. ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т. п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и

(или) гаражей боксового типа; сооружений и (или) коммуникации транспорта (в т. ч. объектов и коммуникаций внешнего транспорта), связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Зоны жилой усадебной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены жилые усадебные дома (коттеджного и (или) блокированного типа), объекты повседневного обслуживания, зеленные насаждения ограниченного пользования и (или) общего пользования, объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, улицы и (или) проезды.

В зоне жилой усадебной застройки **приоритетным является размещение** жилых усадебных домов (коттеджного и (или) блокированного типа) с сопутствующей инфраструктурой и, при необходимости, объектами повседневного спроса шаговой доступности, при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч противопожарных разрывов и иных противопожарных мероприятий, и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне жилой усадебной застройки **возможно размещать**: гостевые домики в составе застройки коттеджного типа; ведомственные жилые объекты (ведомственное жилье); многоквартирные малоэтажные жилые дома этажностью 1-3 этажа (в т. ч. с возможностью устройства мансардного этажа) при необходимости и (или) наличии инвестиционного предложения с обязательным условием соблюдения действующих НПА и ТНПА, и согласования с местными исполнительными и распорядительными органами; общественные объекты (в т. ч. встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие, объекты повседневного обслуживания и (или) торгово-бытового обслуживания – торговые объекты, объекты культурно-бытового обслуживания, объекты общественного питания, гостиничные объекты (мини-гостиницы, и (или) домашние гостиницы, и (или) гостевые домики и т.п.), аптеки и т.п.); учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования (в том числе – начальная школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования (классы I ступени общего среднего образования) и (или) средняя школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования);

учреждения внешкольного образования и (или) воспитания; объекты инженерной инфраструктуры (в т. ч. инженерно-технические объекты – АТС, ТП и т.п.); хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов; улицы и (или) проезды; зеленные насаждения ограниченного пользования и (или) общего пользования; площадки для отдыха взрослого населения и (или) игр детей; площадки для занятий физкультурой; площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста. Также возможно размещение: культовых объектов; общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

Также при необходимости и (или) при наличии инвестиционного предложения с последующим выкупом с аукциона земельных участков, и (или) земельного участка застройщиком не государственной формы собственности в зоне жилой усадебной застройки (в т. ч. смешанной застройки – усадебной с общественно-деловой) возможно формирование, размещение и (или) строительство жилой многоквартирной застройки малоэтажной (1-3 эт.) и (или) среднеэтажной (4-5 эт.), и (или) многоэтажной (6-9 эт.), и (или) переменной этажности не более 9 этажей, в т.ч. с возможностью устройства мансардного этажа, при обязательном условии – согласования с местными исполнительными и распорядительными органами (в т. ч. Отделом архитектуры и строительства Щучинский РИК) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА (в том числе СП 1.02.01-2023), обязательным условием разработки предпроектной (прединвестиционной) документации и (или) разработке градостроительного проекта детального планирования, и (или) архитектурно-планировочной концепции, и (или) иной проектной документации последующих стадий проектирования (далее – *Спец.Условия2*).

В границах зоны жилой усадебной застройки **запрещается размещение и (или) строительство**: многоквартирных многоэтажных (6-9 этажей) без соответствующего обоснования, согласования или соблюдения *Спец.Условия2*; многоквартирных домов повышенной этажности (10-16 этажей), и переменной этажности жилых многоквартирных домов этажностью 6-10 этажей и (или) более этажей (за исключением многоквартирных малоэтажных жилых домов этажностью 1-3 этажа и (или) многоквартирных среднеэтажных жилых домов этажностью 4-5 этажей, и (или) многоэтажных жилых домов

этажностью 6-9 этажей, и (или) переменной этажности не более 9-ти этажей, в т.ч. с возможностью устройства мансардного этажа, при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия2*); высотной (17 этажей и более) многоквартирной застройки; торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 кв. м и боле квадратных метров; крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных); учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т. ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т. п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа (за исключением боксовых гаражей для хранения личного автотранспорта в границах одного усадебного участка и (или) одного домовладения); сооружений и (или) коммуникации транспорта (в т. ч. объектов и коммуникаций внешнего транспорта), связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т.ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Зоны жилой смешанной застройки (многоквартирной с общественно-деловой, усадебной с общественно-деловой) включают территории, на которых в пределах одного структурно-планировочного элемента могут размещаться: жилые здания разного типа: жилая многоквартирная застройка в составе функциональной зоны смешанной многоквартирной с общественно-деловой застройки; жилая усадебная застройка (застройка коттеджного и (или) блокированного типа) в составе функциональной зоны усадебной с общественно деловой;

общественные объекты (многофункциональные, за исключением межселенного значения, и (или) специализированные; объекты социально-гарантированного обслуживания, повседневного обслуживания и (или) шаговой доступности, в т. ч. встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие); объекты сектора туристических услуг; зеленые насаждения общего пользования с высокими и (или) средними рекреационными нагрузками; зеленные насаждения ограниченного пользования; площадки для отдыха взрослого населения, игр детей, спортивные площадки и (или) для занятий физкультурой; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и парковки, гаражи для индивидуального автотранспорта в составе усадебной застройки, но запрещено размещение – объектов и предприятий по обслуживанию транспортных средств (например, СТО, шиномонтаж, автомастерских (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ) и т.п.) и гаражных массивов или гаражных кооперативов); объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки и постройки (за исключением – хозяйственных площадок и (или) построек для содержания животных (скота) и (или) птиц и (или) для установки улей), в том числе для установки контейнеров по раздельному коммунальных отходов, улицы, проезды. Также возможно размещение: культовых объектов (за исключением крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей); общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых, ЭЗС в составе плоскостных автомобильных стоянок и парковок при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

В зоне смешанной многоквартирной с общественно-деловой застройки **приоритетным является размещение** жилых многоквартирных домов различной этажности, но не более 9-10 этажей, с сопутствующей инфраструктурой, встроенно-пристроенных и (или) отдельно стоящих общественных объектов (общественных многофункциональных и (или) специализированных), при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч противопожарных разрывов и иных противопожарных мероприятий, и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне смешанной многоквартирной с общественно-деловой застройки **возможно размещение:** жилых многоквартирных

малоэтажных (1-3 этажа), среднеэтажных (4-6 этажей), многоэтажных (6-9 этажей) домов и жилых многоквартирных домов не белее 10 этажей при обязательном условии согласования с местными исполнительными и распорядительными органами, в т. ч. с ГУ «Щучинский зональный центр гигиены и эпидемиологии» и Щучинский районный отдел по чрезвычайным ситуациям, и с обязательным условием соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции, а также при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарного депо); формирование, размещение и (или) строительство только высокоплотной жилой усадебной застройки блокированного типа с земельным участком до 0,06 га (максимум до 0,08 га), этажностью до 3 (трех) этажей (в т. ч. возможностью устройства мансардного этажа) при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия1*.

В зоне смешанной усадебной с общественно-деловой застройки **приоритетным является размещение** жилых усадебных домов (коттеджного и (или) блокированного типа) с сопутствующей инфраструктурой и, при необходимости, объектами повседневного спроса шаговой доступности, при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч противопожарных разрывов и иных противопожарных мероприятий, и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне смешанной усадебной с общественно-деловой застройки **возможно размещение и (или) строительство:** жилой многоквартирной застройки малоэтажной (1-3 эт.) и (или) среднеэтажной (4-5 эт.), и (или) многоэтажной (6-9 этажей), и (или) переменной этажности не более 9 этажей, в т.ч. с возможностью устройства мансардного этажа, при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия2*.

В зоне жилой смешанной застройки (многоквартирной с общественно-деловой и (или) усадебной с общественно-деловой) **запрещено размещение:** торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 и боле квадратных метров; крупных культовых комплексов; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи, станций переливания крови, иных специализированных поликлинических объектов, диспансеров и (или) больниц; учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т.ч.

складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т.п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов или гаражных кооперативов; объектов и коммуникаций внешнего транспорта; сооружений и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Тип, подтип, параметры застройки, конфигурацию территориальных (функциональных) зон (в т.ч. их площадь), виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению и (или) строительству в зоне жилой застройки (многоквартирной и усадебной), смешанной застройки (многоквартирной с общественно-деловой и (или) усадебной с общественно-деловой) устанавливаются, корректируются, конкретизируются и (или) дополняется при последующем проектировании – при разработке проектов детального планирования и (или) иной проектной документации, в т. ч. градостроительного паспорта земельного участка и (или) АПК, и (или) ГРК, и (или) ПП.

Также в Генеральном плане выделена территория ПО для возможного развития смешанной пространственно застройки (многоквартирная, усадебная, общественно-деловая).

Многоквартирная, усадебная, общественно-деловая ***включает*** *территории комплексной застройки, на которых расположены малоэтажные (1-3 эт.) и (или) среднеэтажные (4-5 эт) жилые дома, и (или) многоэтажные (6-9 эт.) дома, и (или) многоквартирные дома этажностью до 9-10 этажей, и (или) многоквартирные дома переменной этажности (этажностью не более 10 эт.), в том числе с объектами обслуживания (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящими), усадебные дома и (или) блокированные дома (в том числе с объектами обслуживаниями), объекты сектора туристических услуг, объекты малых предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых, объекты и субъекты агроэкотуризма, объекты повседневного обслуживания, общественные многофункциональные объекты, общественная специализированная застройка, зеленные насаждения ограниченного пользования, площадки для игр детей дошкольного возраста, площадки для игр детей школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой, площадки для сбора коммунальных отходов, площадки*

для выгула собак, площадка для хранения велосипедов, а также иных средств передвижения, места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки), объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и проезды.

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

Территории перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой границы населенного пункта могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования, в том числе проектов детального планирования, с обязательным условием предварительной разработкой концепции развития (архитектурно-планировочной концепции) данных территорий

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон устанавливаются в соответствии с таблицей 10.1.1

Таблица 10.1.1

Тип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда*, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения*, чел./га
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка		
многоквартирная застройка		не менее 2000*	не менее 50*
Ж-2	Жилая усадебная застройка		
усадебная существующая застройки с размером участка до 0,25 га		не менее 500*	не менее 10*
усадебная застройка, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе с размером участка до 0,15 га		не менее 500*	не менее 10*
новая усадебная застройка с размером участка до 0,25 га		не менее 500*	не менее 10*
Ж-3	Жилая смешанная застройка		
жилая смешанная		не менее 1000*	не менее 30*
общественно-жилая многоквартирная		не менее 2000*	не менее 50*
общественно-жилая усадебная		не менее 500* и не более 1500*	не менее 10*

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда*, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения*, чел./га
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-30%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения. 3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более чем на 15% в меньшую и (или) большую сторону. 4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения НПА и ТНПА. * показатели плотности жилищного фонда и плотности населения могут корректироваться, уточняться при последующем проектировании.		

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.1.2.

Таблица 10.1.2

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %*		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки	не менее 70%	-	не более 30%
2. Зона жилой усадебной застройки	-	не менее 70%	не более 30%
3. Зона жилой смешанной пространственно застройки:			
многоквартирная, усадебная, общественно-деловая	не менее 40**%	не менее 40**%	не более 20**%
многоквартирная с общественно-деловой	не менее 70%	-	не более 30%
усадебная с общественно-деловой	-	не менее 70%	не более 30%

* баланс территории должен составлять 100%

** доля застройки может корректироваться при последующем проектировании в большую и (или) меньшую сторону, но один из видов застройки при ее увеличении не должен превышать 80%

Генеральным планом регулируются физические параметры жилой усадебной застройки в соответствии с таблицей 10.1.3.

Таблица 10.1.3

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
1. Величина земельного участка*, включая площадь застройки, кв.м	для существующей застройки: до 2500
	для застройки, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе: от 1000 до 2500*
	новое строительство : до 2500*
2. Высота застройки, эт.	1-2 этажа, возможно устройство мансардного этажа
3. Общая площадь дома, кв.м	ориентировочно от 120*
Примечание:* площадь земельного участка в жилой усадебной застройке может корректироваться, уточняться при последующем проектировании, в том числе, при конкретном объемном проектировании.	

Генеральным планом регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

этажность – от 1 до 9 этажей, также возможно формирование многоэтажной застройки этажности (но не более 10 этажей) при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарного депо), а также при обязательным условием соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. требований подпункта 4.3.12 пункта 4.3 СН 3.01.03-2020.

10.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент функциональный

На чертеже ГМ-4 «Схема территориального зонирования» зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

Общественно-деловая зона **(О)**, с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы, в том числе с выделением двух подтипов:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-1.1. – общественная многофункциональная межселенного значения.

О-2 – общественной специализированной застройки:

О-2.5 – учреждений дошкольного и общего среднего образования;

О-2.6 – лечебно-оздоровительных организаций;

О-2.7 – физкультурно-спортивных учреждений;

О-2.8 – религиозных (культовых) объектов и комплексов.

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются в контактной зоне основных планировочных осей населенного пункта. Они включают объекты общественной застройки

различной функциональной и (или) целевой направленности (в т.ч. административные и (или) административно-деловые объекты, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, учреждения дополнительного образования, другие объекты общественного обслуживания и (или) назначения, санаторно-оздоровительные и туристско-рекреационные объекты (например, санатории), зеленые насаждения общего и (или) ограниченного пользования, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, места временного и постоянного хранения автомобилей (плоскостные автомобильные стоянки, парковки и экопарковки, устройство иных гаражей-стоянкок боксового типа, боксовых гаражей запрещено), ЭЗС, объекты инженерной инфраструктуры, проезды.

Зоны общественной многофункциональной застройки межселенного значения формируются: в контактной зоне с прудом №54 в районе ул.Набережной с целью развития объектов и (или) комплексов туризма, и (или) сектора туристических услуг; в районе переесечения ул.Советской с ул.Авиаторов с целью развития центра обслуживания жилых районов и микрорайонов. В данной зоне приоритетным является размещение общественных специализированных и (или) многофункциональных объектов, в т.ч. объектов сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты, туристические комплексы, туристические базы и т.п.), объекты отдыха и туризма, физкультурно-спортивные объекты и (или) сооружения.

В зоне общественной многофункциональной застройки **возможно размещать:** административные и (или) административно-деловые объекты и (или) учреждения (объекты органов государственного управления и местного самоуправления; финансово-кредитные учреждения, общественных организаций издательств, редакций, информационные центры и т.п.); торговые объекты (торговые центры, фирменные и специализированные магазины, за исключением оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков и баз); объекты общественного питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания и т. п.); объекты сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты), санаторно-оздоровительные и туристско-рекреационные объекты (например, санатории, туристические комплексы, туристические базы и т.п.), объекты отдыха и туризма; объекты культурно-бытового и (или) торгово-бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания и т.п.); учреждения образования (за исключением учреждений среднеспециального и высшего образования) и учреждения дополнительного образования; лечебно-оздоровительные

объекты и (или) учреждения здравоохранения (за исключением станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных);объекты почтовой связи и электросвязи; культурно-просветительские и досугово-развлекательные объекты (дома культуры, музеи, выставочные залы, галереи, мини-кинозалы и (или) кино-комнаты (домашний кинотеатр), библиотеки, караоке-клубы, центры досуга и развлечений, и т.п.); физкультурно-спортивные здания, сооружения или объекты (ФОК, ФОЦ, клубы по спортивным интересам, тренажерные и (или) спортивные залы, спортивные площадки и т.п.); культовые объекты за исключением крупных культовых комплексов и (или) монастырей; инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.); места временного хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки, плоскостные автомобильные стоянки гостевые и временного хранения, за исключением гаражей боксового типа, гаражных кооперативов и (или) массивов); общественные туалеты; озелененные территории общего и (или) ограниченного пользования. Также в составе общественной многофункциональной застройки (но за исключением территорий – санаторных, туристических объектов и (или) комплексов) возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ; жилых многоквартирных домов этажностью не более 9 этажей при условии использования первых этажей для размещения объектов общественного обслуживания и (или) жилых усадебных домов с размером земельного участка не более 0,09 га на стадии «Детальный план».

В зоне общественной многофункциональной застройки **запрещено размещение:** жилой многоквартирной застройки – повышенной этажности (10-16 этажей) и высотной (17 и более этажей); жилой усадебной застройки всех типов и видов (в т. ч. коттеджного и блокированного типа, за исключением территории, для которой разработан градостроительный проект детального планирования); станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных); учреждений и объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п) за исключением ветаптек; производственных предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности; коммунальных, коммунально-складских, коммунально-

обслуживающих, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности (в т.ч. склады и базы); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа; объектов, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примагистральных территориях и примыкают к территориям жилых, рекреационных и ландшафтных зон. Данные зоны включают: комплексы профильных объектов (деловых, административно-деловых, учебных, лечебных, медицинских, культурно-просветительских, спортивных и других профильных общественных объектов) в объеме более 50 процентов и объекты других общественных функций, доля которых составляет не более 30 процентов территории территориальной зоны; объекты общественных организаций; предприятия и (или) объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, объекты туристического сервиса (в т.ч. гостиничные объекты различного тип и вида), спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания; зеленые насаждения общего и (или) ограниченного пользования; сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения не менее 50 процентов соответствующих «основных» видов общественной застройки и (или) объектов определенного целевого назначения.

В зоне общественной специализированной застройки **возможно размещать:** административные и (или) административно-деловые объекты и (или) учреждения (объекты органов государственного управления и местного самоуправления; финансово-кредитные учреждения и (или) объекты, общественных организаций издательств, редакций, информационные центры и т.п.); торговые объекты (торговые центры, фирменные и специализированные магазины, за исключением

оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков и баз); объекты общественного питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания и т. п.); объекты сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты), объекты отдыха и туризма; объекты культурно-бытового и (или) торгово-бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания и т. п.); учреждения образования; лечебно-оздоровительных объектов и (или) учреждений здравоохранения (за исключением ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п); объекты почтовой связи и электросвязи; культурно-просветительские и досугово-развлекательные объекты и (или) учреждения; физкультурно-спортивные здания, сооружения или объекты; культовые объекты; места временного хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки, плоскостные автомобильные стоянки гостевые и временного хранения, за исключением гаражей боксового типа, гаражных кооперативов и (или) массивов); общественные туалеты; озелененные территории общего и (или) ограниченного пользования. Также **возможно размещение:** общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ; многоквартирных жилых домов этажностью не более 5 этажей при условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план» (за исключением территории существующих – учреждений образования (общего среднего и (или) дошкольного образования), учреждений здравоохранения, физкультурно-спортивных объектов (зданий и сооружений) и культовых объектов в границах функциональных зон подтипа – *учреждений дошкольного и общего среднего образования, лечебно-оздоровительных учреждений, физкультурно-спортивных зданий и сооружений, религиозных (культовых) объектов и комплексов.*

В зоне общественной специализированной застройки **запрещено размещение:** жилой многоквартирной застройки – многоэтажной (6-9 этажей), повышенной этажности (10-16 этажей) и высотной (17 и более этажей); учреждений и объектов ветеринарной службы (ветстанций, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т. п.) за исключением ветаптек и ветклиник; производственных предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности; коммунальных, коммунально-складских, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов различной

отраслевой принадлежности и различных форм собственности (в т.ч. склады и базы); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа; объектов, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Размещение объектов ветеринарной службы, в том числе, а именно – племстанций, ветсанций, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п., возможно только в составе функциональной зоны «П-1», «П-2», «П-3» (за исключением территории функциональной зоны «П-4») при обязательном условии соблюдения НПА и ТНПА, в т. ч. ССЭТ. Исключение составляет существующих объектов ГУ «Щучинская районная ветеринарная станция» по адресу ул.Гастелло, 45 и ул.Чапаева, 15.

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

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно-профильной ориентации (не менее 50 процентов площади зоны, а в некоторых случаях не менее 70 процентов) с возможностью размещения не более 20-30 процентов других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Тип, подтип, параметры застройки, конфигурацию функциональных зон (в т.ч. их площадь), виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловой зоне (многофункциональной и специализированной застройки) устанавливаются, корректируются, конкретизируются, уточняются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и (или) иной проектной документации, в т. ч. градостроительного паспорта земельного участка.

Территории перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой границы населенного пункта могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий

проектирования, в том числе градостроительного паспорта земельного участка и (или) ПП, АПК, ГРК.

Размещение объектов строительства, развитие застройки и иные мероприятия (в т.ч. модернизацию, реконструкцию, реновацию, ремонт (в т.ч. капитальный) и т. д.) в границах функциональных зон всех типов и подтипов основного вида общественно-деловой зоны (О) осуществлять при реализации с обязательным условием соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. ССЭТ, ЭкоНиП 17.01.06-001.

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице 10.2.1.

Таблица 10.2.1

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне*	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	не менее 70%	не более 30%
Общественной многофункциональной застройки межселенного уровня	не менее 70**%	не более 30**%
Общественной специализированной застройки	не менее 60%	не более 40%
Примечание: * баланс территории должен составлять 100 % **доля застройки может корректироваться при последующем проектировании в большую и (или) меньшую сторону, но один из видов застройки при ее увеличении не должен превышать 50%		

Таблица 3.1.2.1

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне*	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	не менее 70%	не более 30%
Общественной специализированной застройки	не менее 60%	не более 40%
Примечание: * баланс территории должен составлять 100 %		

Физические параметры объектов и участков

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

Развитие общественной многофункциональной и специализированной застройки следует осуществлять за счет:

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

формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания;

формирования и развития доступной среды.

Подробно физические параметры застройки территорий общественно-деловой зоны (границы участков, площадь участков, суммарная емкость объектов, этажность и др.) устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план» или проектов – «Градостроительный паспорт земельного участка», или иной проектной документации, в том числе ПП, АПК, ГРАК.

В Генеральном плане не регламентируется высота общественной застройки, при этом высота этажа устанавливается (конкретизируется) на последующих стадиях проектирования.

10.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный

Производственная зона (П) с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы с выделением одного подтипа:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-3 – производственная смешанная застройка:

П-4 – мест погребения

Зоны **производственной застройки** включают территории комплексной застройки, на которых расположены: промышленные предприятия и (или) объекты всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; коммунальные, складские, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие, производственно-деловые объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; объекты сопутствующего обслуживания (административно-деловые объекты, офисы, торговые объекты и предприятия оптовой и мелкооптовой торговли (за исключением торговых объектов продовольственной группы товаров), объекты бытового обслуживания и общественного питания, медицинские пункты для обслуживания работающих (за исключением иных медицинских объектов и учреждений здравоохранения), расчетно-кассовые центры и другие общественные объекты (за исключением физкультурно-спортивных зданий и сооружений)); общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и

ядохимикатов и иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); транспортные обслуживающие комплексы (например, транспортно-логистические и (или) торгово-логистические объекты и (или) комплексы, предприятия по обслуживанию транспортных средств и т.п.); при необходимости, предприятия и (объекты) по сортировочные и (или) мусороперерабатывающие предприятия (за исключением полигонов коммунальных отходов (далее – КО) и региональных объектов по обращению с КО), комплексные пункты по приему вторичных материальных ресурсов (вторичного сырья); объекты МЧС – только пожарные депо; зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки, парковки, гражи-стоянки боксового типа и т.п.); улицы, проезды.

В зонах **коммунальной застройки** размещаются: общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады и (или) базы; коммунальные, складские, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие, производственно-деловые объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; предприятия коммунального, бытового и транспортного обслуживания населения; предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО, автомастерские и т.п.); предприятия оптовой и мелкооптовой торговли; складских объектов (за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов, иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); общественные объекты (за исключением учреждений образования, здравоохранения (за исключением медицинских пунктов и (или) объектов для обслуживания работающих), физкультурно-спортивных зданий и сооружений); зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-

стоянки, автомобильные стоянки, парковки, гаражи-стоянки боксового типа и т.п.); улицы, проезды.

В зонах **смешанной (производственно-деловой) застройки** размещаются: производственно-деловые (в т.ч. производственные и (или) промышленные) и коммунально-обслуживающие (в т.ч. коммунальные и (или) коммунально-складские) предприятия и (или) объекты различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности с базовой СЗЗ 50-100 метров и (или) СЗЗ внутри площадки; складские объекты (за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов, иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования);объекты общественного назначения различных типов и целевого назначения (за исключением учреждений образования и здравоохранения, физкультурно-спортивных зданий и сооружений), зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки (в т.ч. боксового типа), автомобильные стоянки и парковки, за исключением гаражных массивов и (или) кооперативов); улицы и проезды.

В зонах **производственной и смешанной (производственно-деловой с общественнойзастройки) допускается размещение:** жилых объектов только с временным пребыванием (общежитий и (или) ведомственного жилья, ведомственных гостиниц и (или) иных гостиничных объектов) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и (или) объекта (далее – *Спец.Условие 3*); объектов по оказанию первичной медицинской помощи и учреждений среднего специального образования, связанных с производством (при соблюдении действующих ТНПА и НПА); предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания; закрытых физкультурно-спортивных сооружений (спортивных залов и (или) тренажерных залов) для обслуживания работающих на предприятии и (или) объекте; административных зданий и офисов; проектных организаций; кредитно-финансовых учреждений и (или) объектов; объектов почтовой связи; озелененных территорий

ограниченного пользования, в т.ч. благоустроенных озелененных зон для отдыха работающих, на участках предприятий.

В производственной зоне **возможно размещат**ь: предприятия и (или) объекты (предприятия легкой и пищевой промышленности, предприятия стройматериалов, предприятия по сборке и (или) ремонту, наладке бытовой техники, предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности, мебельные производства, предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены, фармацевтических предприятий, предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки), объекты малого частного бизнеса и индивидуальных предпринимателей, высокотехнологичные наукоемкие предприятия); склады, базы за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов и иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ; объекты и (или) сооружения инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.); пожарные депо; торговые объекты; объекты общественного питания и бытового обслуживания; административно-деловые объекты (административные здания, административно-бытовые корпуса и (или) объекты, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы); объекты зеленого строительства ограниченного пользования. Также возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, и (или) общественных специализированных объектов, и (или) мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. СЭТ; ветаптек и ветклиник, и объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных; пунктов медицинской помощи, спортивных и тренажерных залов, площадок для отдыха или спорта для обслуживания работающих на предприятиях; жилых объектов только с временным пребыванием (в т.ч. ведомственные гостиницы) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий; предприятий по обслуживанию транспортных средств; мест хранения автомобильного транспорта (временного и постоянного хранения); объекта придорожного сервиса производственно-делового и (или) транспортно-обслуживающего, и (или) транспортно-логистического объекта и (или) комплекса.

В производственной зоне **запрещено размещение:** жилой многоквартирной застройки различной этажности (за исключением *Спец.Условия 3*), жилой усадебной застройки различных видов и типов (за исключением жилых объектов только с временным пребыванием (общежитий, ведомственных гостиниц и (или) иных гостиничных объектов) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную

работу инфраструктуры предприятий и (или) объекта); учреждений здравоохранения и физкультурно-спортивных сооружений за исключением объектов для обслуживания работающих на предприятиях в производственной зоне; учреждения образования (за исключением учреждений среднего специального образования, связанных с производством); объектов отдыха и туризма за исключением объектов производственного туризма; санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы); новых производственных объектов и (или) предприятий всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности с СЗЗ более 300 м (в т.ч. предприятия химической и нефтехимической отраслей, тяжелого машиностроения и т.п.); складских объектов по хранению минеральных удобрений, ядохимикатов, иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования, в т.ч. складских объектов МЧС, МВД, Погранкомитета и МО, от которых требуется установление планировочных ограничений – запретных зон и запретных районов, а также установления статуса режимного объекта и условий его содержания; складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ; территорий для мест погребения (кладбищ).

Развитие мест погребения (кладбищ) возможно только в границах функциональной зоны «П-4». В функциональной зоне «П-4» запрещено размещение всех видов застройки и объектов, не связанных с организацией и строительством мет погребения. В составе функциональной зоны «П-4» **возможно размещение** – культовых объектов (каплиц, часовен) за исключением крупных религиозных (культовых) объектов, монастырей, комплексов и сооружений; коммунально-хозяйственной зоны для обслуживания мест погребения и (или) кладбища (в т.ч. организация площадок для установки контейнеров для сбора КО и т.п.); сопутствующей инфраструктуры (в т. ч. «входных групп» с гостевыми парковками и проездами, объектов инженерного обеспечения территории мест погребения); размещение иных объектов, не связанных с основным функциональным видом – запрещено.

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

В СЗЗ производственных объектов и (или) предприятий не допускается размещение объектов жилищного строительства (жилых домов (многоквартирных и (или) усадебных) различных видов, типов и этажности), учреждений образования, учреждений и (или) организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма, снаторно-курортных, туристско-рекреационных объектов.

В состав зон данного типа **(П)** включаются санитарно-защитные зоны предприятий и обслуживающих их объектов. Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или) высвобождения площадки в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, необходимо учитывать возможность в дальнейшем частичного изменения вида их использования. Так же при обосновании, в рамках проекта санитарно-защитной зоны производственного и (или) коммунально-складского предприятия и (или) объекта может быть обоснована возможность сокращения размеров санитарно-защитной зоны и иное целевое использование высвобождаемых территорий.

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

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

Предприятия всех типов не рекомендуется к размещению в центральной части и в жилой, общественно-деловой зоне населенного пункта.

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов и (или) предприятий при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются на последующих стадиях проектирования.

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

Во всех типах и подтипах производственной зоны должно находиться или размещаться не менее 60 процентов соответствующей производственной застройки.

Тип, подтип, параметры застройки (в т.ч. физические параметры), конфигурацию функциональных зон (в т.ч. их площадь), виды объектов разрешенных и запрещенных к размещению в зоне производственной застройки (промышленной, коммунальной, коммунально-складской, коммунально-обслуживающей и производственно-деловой) устанавливаются, корректируются, конкретизируются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и иной проектной документации, в т.ч. градостроительного паспорта земельного участка и (или) проектов специального планирования в соответствии с действующими НПА и ТНПА.

Территории перспективного освоения в границах существующей и проектируемой границ города производственной застройки могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования (в том числе проектов детального планирования, паспорта земельного участка или иной проектной документации) с обязательным условием соблюдения требований НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ, и предварительной разработкой концепции развития данных территорий.

10.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Функциональный регламент.

Вид зоны – рекреационная.

Тип зоны:

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

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

Р-4 – городские леса.

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65 процентов ее площади (для типа Р-1).

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

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

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

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

Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией «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.

В границах рекреационных зон допускается реконструкция существующих проездов и улиц.

Параметры застройки и использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и

природопользование. Требования экологической безопасности»[10]. Таблица приведена справочно.

Таблица 10.4.1 Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Благоустройство парка и сквера. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	40-100
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Лесопарковый. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	8-10
Рекреационно-оздоровительные леса Р-4		По проекту лесоустройства			Низкие (по специальным расчетам**)

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

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

[10] Утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

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

Озеленение в границах расстояний от оси дорог формируется на основе существующих или вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

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

В категорию прочего озеленения включены трудно осваиваемые участки небольшой площади.

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

В границах ландшафтной зоны специального назначения допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

Параметры застройки и использования территории.

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

10.6 Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры

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

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-1.3 площадей;

Т-1.4 пешеходных зон и улиц.

Т-2 – транспортных объектов:

Т-2.1 – предприятий по обслуживанию пассажиров (вокзалы);

Т-2.2 – предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО, шиномонтаж, автомойка, автобусный парк);

Т-2.3 - мест хранения автомобильного транспорта (стоянки);

Т-2.4 - мест хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки по типам).

Т-3 – транспортно-общественная.

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

И-1 – инженерных коридоров;

И-2 – головных инженерных сооружений.

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

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80 процентов всей территории территориальной зоны, а транспортных объектов и сооружений (Т-2) – не менее 60 процентов. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов от обще площади территориальной зоны. Для улиц, площадей, пешеходных зон, пешеходных улиц данный показатель должен быть – не менее 25 процентов.

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

В зонах транспортной и инженерной инфраструктуры следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и

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

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

В территориальных зонах «Т-1» (в том числе – Т-1.3, Т-1.4), которые выделяется по габаритам красных линий улиц, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки.

Территориальная зона Т-3 в проекте выделена в районе пересечения ул.Липовая с ул.Взлетная и в районе пересечения ул.Совновая с ул.Взлетная с целью возможного развития объектов – сервисных объектов по обслуживанию транспортных средств (в т.ч. автомоек) и (при необходимости) общественных специализированных объектов, за исключением учреждений образования и лечебно-оздоровительных объектов.

10.7 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне

В сельскохозяйственной зоне с учетом основного применяемого вида **(С)** подразделяется на следующий тип:

С-1.1 – пахотные;

С-1.3 – луговые.

С-2 – производственные сельскохозяйственные, агропромышленные предприятия и (или)объекты, и (или)организации производственные, фермерские (крестьянские) хозяйства.

С-3 – ведения личного подсобного хозяйства граждан, коллективного садоводства, огородничества.

В пределах расчетного срока генерального плана сохраняется существующее использование территории данного типа – С-1.1 (за исключением территорий, предусмотренных для развития новых мест погребения), С-1.3, С-3.

Регламенты для дополнительных регулирующих зон устанавливаются при последующем проектировании.

Перевод земель, входящих в данные территориальные зоны, возможно осуществлять в соответствии с Кодексом Республики Беларусь «Кодекс Республики Беларусь о земле» от 23 июля 2008 г. №425-З (ред. 18.07.2022 г. №195-З).

10.8 Регламенты использования территорий в зоне специального назначения

Для зоны специального назначения (СН) с учетом основного вида использования территории выделены следующие типы и подтип:

СН-1 – объектов специального назначения;

СН-1.1 – объектов МЧС (пожарное депо).

СН-2 – режимных объектов и территорий.

Территориальная (функциональная) зона «СН-1.1» выделена для:

сохраняемого объекта МЧС (пожарной аварийно-спасательная часть №1 Щучинского районного отдела по чрезвычайным ситуациям Учреждение «Гродненское областное управление Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь»), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 425850100003000346 по адресу ул.Мира, 4;

территории, формируемой на 1 этапе в РПО №2 в районе пересечения ул.Советской с ул.И. Мележа с целью размещения нового пожарного депо.

Функциональная зона «СН-2» выделена на сохраняемой территории специального назначения, в границах земельного участка с кадастровым номером 425850100002000267 по адресу ул.Ленина, 37А (административное здание Военного комиссариата Щучинский РИК).

В границах участков функциональных зон СН-1.1 и СН-2, выделенных в существующей и проектируемой границе г.Щичина запрещено размещение иных объектов, не связанных с функционированием объектов МЧС (ПАСЧ) и Военного комиссариата Щучинского РИК. Запрещено размещение: объектов (в том числе складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пожаро-опасных веществ, режимных объектов, арсеналов и т.п.) МВД, МО и Погранкомитета, для которых устанавливаются планировочные ограничения – запретные зоны и запретные районы, и устанавливается статус режимного объекта и условий его содержания.

11. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ

В Генеральном плане в пределах перспективной границы г.Щучин выделены следующие виды **регулирующих зон**:

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

Охраны окружающей среды – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека;

Инженерно-геологическое районирование по степени благоприятности для строительства – территории, в границах которой устанавливаются дополнительные требования по реализации строительной деятельности;

Градостроительной реконструкции (ГР) – территория, на которой при сохранении вида территориальной зоны меняется интенсивность застройки;

Градостроительная реновация застройки (ГРЗ) – устанавливаются для участков реновации и (или) «функционального перепрофилирования» территории, и влияют на порядок осуществления землепользования и условия приватизации объектов;

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

Типология регулирующих зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей:

Типология регулирующих зон

РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	
ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКОЕ РАЙОНИРОВАНИЕ ПО СТЕПЕНИ БЛАГОПРИЯТНОСТИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	

РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ (ГР)	
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ РЕНОВАЦИИ ЗАСТРОЙКИ (ГРЗ)	
ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ (ПО)	

11.1. Зона охраны окружающей среды

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории г.Щучина являются:

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

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

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

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

К природным территориям, подлежащим специальной охране в границах г.Щучина относятся:

парки и сквера;

водоохранные зоны и прибрежные полосы;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения.

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.

Парки и скверы. Озелененные территорий общего пользования (парки и скверы) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную (Р-1, Р-2 и Р-4).

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах парков, скверов и бульваров регулируется Законом Республики Беларусь

«О растительном мире», в городских лесах – Лесным кодексом Республики Беларусь.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Проект водоохранных зон и прибрежных полос на территории Щучинского района разработан БГУ и утвержден решением Щучинского районного исполнительного комитета от 29.12.2020 г. №1313 «Об утверждении проекта водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Щучинского района Гродненской области»

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

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. Для защиты подземных вод, являющихся источником питьевого водоснабжения, выделены зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) водозаборов на основе разработанных и утвержденных проектов ЗСО.

Требования к охране источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения установлены в Законе Республики Беларусь от 12.03.2026 г. №131-З «О питьевом водоснабжении и водоотведении».

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

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

охранные зоны (далее – ОЗ) объектов инженерной инфраструктуры;

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

расстояние от оси дорог до линии жилой застройки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. №847 (далее – СЭТ), и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

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

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

11.2. Зона архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки

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

Генеральным планом предусмотрено:

сохранение существующих видовых перспектив с участием существующей застройки, общегородского центра (в том числе исторического центра), дальнейшего развития и благоустройства рекреационных территорий в центральной части города и пойменных территорий р.Туровка;

сохранение исторических видовых перспектив, визуального бассейна и сохранение исторических доминант (костела Св. Терезы с комплексом монастыря ордена Пиаров, церкви Св. Архангела Михаила, дворца князей Друцких-Любецких);

сохранение композиции, планировки и качества среды (в том числе гармоничного архитектурно-пространственного и цвето-колористического ансамбля) исторического центра (сохранение и поддержание на должном уровне пешеходных пространств, рекреационных территорий, объектов благоустройства, своеобразия архитектурно-декоративных элементов оформления фасадов исторической и средовой застройки);

при возможности, проведение мероприятий по «эстетической реабилитации» фасадов здания ГУК «Щучинский районный центр культуры и народного творчества» с целью интеграции дисгармонирующей стилистики объекта с исторической средой и историческими доминантами;

обогащение панорамного силуэта населенного пункта посредством модернизации существующей застройки с приданием ей репрезентативных архитектурных качеств вдоль основных планировочных осей населенного пункта;

формирование новой многоквартирной и усадебной застройки, отвечающей современным потребительским качествам с развитым благоустройством и организацией доступной среды;

формирование малых архитектурных форм, объектов благоустройства (например – памятных знаков и (или) городской скульптуры, детских площадок, площадок для отдыха и спорта, тематических инсталляций, фотозон и т.п.) соразмерными окружающей среде и привлекательных для различных возрастных групп;

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

сохранение и развитие гармоничного цветового ансамбля, в том числе (при возможности) устройства вечерней подсветки, застройки вдоль главных планировочных осей города – створа ул.Советской-пл.Свободы-17 Сентября и ул.Ленина-ул.Липовая;

повышенные требования к архитектурному облику общественной, многоквартирной и усадебной застройки, в соответствии со значимостью места ее расположения (например, вдоль главных улиц города и (или) в общегородском центре);

гармоничное внедрение в городскую среду города интерактивных пространств (например – интерактивных игровых зон с определенной тематикой, позволяющих ребенку в игровой форме познакомиться с алфавитом и (или) изучать счет, и (или) изучать животных, птиц, и т.п.), в том числе и на территории учреждений образования;

формирование привлекательной среды сложившихся и формируемых селитебных территорий по средствам создания доступной, комфортной и соразмерной человеку среды, гармоничное включение в жилую среду новых элементов (объектов ландшафтного дизайна, суперграфики (муралов) на фасадах зданий без окон, тематической суперграфики фасадов, гармоничного цветового оформления фасадов, устройство ярких и привлекательных для детей игровых площадок, площадок с антивандальными спортивными тренажерами и т.п.);

применение комплексного подхода при формировании и развитии территорий объектов и (или) комплексов сектора туристических услуг в

составе функциональной зоны общественно-деловой смешанной застройки (например – применение принципов единого архитектурно-градостроительного ансамбля, гармоничного объемно-пространственного и цвето-колористического решения при оформлении объектов, соподчиненность благоустройства территории с архитектурным обликом объекта, раскрытие архитектурно-градостроительной композиции к водной акватории и (или) природному ландшафту , и т.п.);

формирование современной системы навигации в городской среде и туристических зонах за счет установки современных информационных стендов и (или) стендов с QR-кодами (например, позволяющие узнавать – историю населенного пункта, исторического объекта и (или) места, и (или) исторической личности, значимой для городского поселка; местонахождений тех или иных объектов туристического притяжения и сферы туристических услуг (например – гостиниц, туристических объектов и (или) маршрутов, зоной отдыха, объектов общественного питания и (или) иных объектов обслуживания), а также объектов повседневного и (или) эпизодического обслуживания;

формирование и благоустройство рекреационных и ландшафтных территорий с развитым благоустройством и современными подходами в части привлекательности данных территорий с целью повышения их туристической привлекательности.

11.3. Регламент комплексной градостроительной реконструкции и (или) реновации застроенных территорий

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и градостроительной реновации застроенных территорий – это зоны изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленная на повышения качества среды жизнедеятельности на территории зоны.

Градостроительная реконструкция возможна на любом этапе, если провести ее позволяет экономическая ситуация и (или) данная территория привлекательна для выделения ее под инвестиционную площадку.

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и градостроительной реновации застроенных территорий подразделяются на:

градостроительную реконструкцию **(ГР)** – устанавливаются для участков реконструкции и (или) модернизации существующей застройки;

градостроительную реновацию застройки **(ГРЗ) –** устанавливается для участков реновации и (или) «функционального перепрофилирования» территории, и влияют на порядок осуществления землепользования и условия приватизации объектов.

В Генеральном плане выделены следующие зоны градостроительной реконструкции (**ГР**):

зоны реконструкции и (или) модернизации жилой застройки: жилой многоквартирной застройки (реконструкцию и (или) модернизацию объектов недвижимости, всех видов ремонта (в т.ч. капитального ремонта), в том числе под смешанную пространственно многоквартирную с общественно-деловой застройку); зоны модернизации территорий существующей усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования и возможностью развития в ее составе общественно-жилой и (или) общественной функции (реконструкция и (или) модернизация объектов недвижимости, всех видов ремонта (в т.ч. капитального ремонта), замену ветхого строения на новое, возможность размещения общественных встроено пристроенных и (или) отдельно стоящих объектов в составе зоны (в т. ч. объектов/субъектов и иных объектов сектора туристических услуг), благоустройство территорий, подключение к инженерным сетям при обязательном условии соблюдения законодательства, требований действующих ТНПА);

зоны реконструкции и (или) модернизации общественно-деловой застройки и благоустройство их территории. Данная зона подразумевает реконструкцию и (или) модернизация объектов недвижимости, замену ветхого строения на новое с высокими потребительскими и репрезентативными качествами; разрешает все виды ремонта (в т. ч. капитального ремонта), благоустройство территорий, подключение к инженерным сетям, замену ветхого строения на новое при обязательном условии – соблюдения законодательства, требований и норм действующих ТНПА, а также если объект недвижимости не является объектов, внесенным в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь;

зона реконструкции и (или) модернизации существующих площадок производственного назначения. Данная зона подразумевает – мероприятия по реконструкции и (или) модернизации, техническому перевооружению, реконструкции, эффективному использованию и упорядочению территорий с возможностью размещения новых объектов хозяйствования (различных форм собственности), промышленных, коммунальных, коммунально-обслуживающих функций, коммунально-складских, производственно-деловых функций; мест временного и (или) постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные

стоянки и (или) парковки (за исключением боксовых гаражей), ЭЗС, объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и (или) проездов;

зона проведение мероприятий по реконструкции и (или) модернизации существующих транспортных территорий. Данная зона подразумевает – мероприятия по реконструкции и (или) модернизации существующих территорий створов улиц, проездов с целью приведения их к нормативным параметрам.

В Генеральном плане выделена зона градостроительной реновации (**ГР**) – в границах земельного участка с кадастровым №425850100002000570 по ул.Ленина, 89 с целью развития комплексной жилой застройки функциональной зоны «Ж-3.3» – жилой смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой.

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

11.4. Регламенты использования территорий перспективного освоения

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

Перечень территорий под перспективное освоение указан на чертеже ГМ-4 «Схема территориального зонирования» в блоке условных обозначений «Территории перспективного освоения» и носит рекомендательный характер возможного перспективного использования территорий после 2040 года. Конфигурация, площадь и функциональная принадлежность может изменяться и уточняться.

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

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

Регламенты для зон перспективного освоения не устанавливаются.

Так же следует отметить, что если в силу экономической необходимости и (или) целесообразности освоение территорий перспективного освоения будет осуществляться в соответствии с рекомендованным видом территориального зонирования то необходимо руководствоваться действующими ТНПА и градостроительными регламентами изложенными для территориальных зон – основных видов **Ж, О, П, Р, Л, Т, И, С-З.**

11.5. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций

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

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

Регламент определяется с учетом возникновения вероятных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 11.5.1).

Таблица 11.5.1 Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	*п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»*	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	*п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»*	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), – не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, – не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по нормированию расстояния от границ усадебной жилой застройки до лесных массивов и участков торфа	*п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»*	расстояние от границ застройки города, до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м; лесного массива лиственных пород не менее 20 м. от границ усадебной жилой застройки до границ:

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
		участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА ЩУЧИНА

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчет-ный срок, 2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	15,1	15,6	15,9
Плотность населения	чел/ га	10	10	11
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории, в том числе:	**га/%**	**1471,7®/100, 0**	**1488,6®/ 100,0**	**1488,6®/ 100,0**
присоединяемые территории к границе города	*га/%*		*18,3/1,2*	–
исключаемые территории из границы города	*га/%*		*1,4/0,1*	–
Жилая, в том числе:	**га/%**	**318,6/21,6**	**350,6*/23,5**	**366,9*/24,6**
многоквартирная застройка	га/%	55,1/3,7	57,3*/3,8	57,3*/3,8
усадебная застройка	га/%	253,7/17,2	229,1*/15,4	241,5*/16,2
смешанная пространственно застройка	га/%	9,8/0,7	64,2*/4,3	68,1*/4,6
Общественно-деловая	**га/%**	**53,8/3,6**	**58,4*/3,9**	**58,4*/3,9**
Производственная, в том числе:	**га/%**	**101,2/6,9**	**136,0*/9,1**	**167,3*/11,3**
места погребения	га/%	14,3/1,0	40,8*/2,7	40,8*/2,7
Рекреационная	**га/%**	**35,9/2,4**	**39,5*/2,7**	**66,0*/4,4**
Ландшафтная специального назначения	**га/%**	**276,1/18,8**	**151,2*/10,2**	**217,7*/14,6**
Транспортной инфраструктуры	**га/%**	**195,0/13,2**	**209,4*/14,1**	**212,0*/14,3**
Инженерной инфраструктуры	**га/%**	**36,3/2,5**	**39,4*/2,6**	**39,4*/2,6**
Сельскохозяйственная	**га/%**	**264,5/18,0**	**281,7*/18,9**	**281,7*/18,9**
Водных объектов	**га/%**	**8,7/0,6**	**8,5*/0,6**	**8,5*/0,6**
Специального назначения	**га/%**	**0,7/0,1**	**1,1*/0,1**	**1,1*/0,1**
Прочие, в том числе:	**га/%**	**180,9/12,3**	**212,8*/14,3**	**69,6*/4,7**
зарегистрированные отводы под строительство	га/%	24,5/1,7	–	–
Общая территория в расчете на одного жителя	кв.м/чел.	972,9	954,2	936,2
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м. общей площади/ тыс. кв-р (домов)	437,0	501,6	539,3

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчет-ный срок, 2040 г.)
усадебного типа	*тыс.кв.м. общей площади/ тыс.домов*	7,14	7,94	8,40
многоквартирного типа	*тыс.кв.м. общей площади кв-р/ тыс. квартир*	109,9	133,5	148,2
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м. / квартир (домов), %	1,41	1,57	1,67
Объемы нового жилищного строительства	тыс.кв.м./ кв-р (домов), %	327,1	368,1	391,1
на свободных территориях	*тыс.кв.м./ кв-р (домов), %*	5,73	6,37	6,73
на реконструируемых территориях	*тыс.кв.м./ кв-р (домов), %*		-	-
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м. общ. пл. / чел		64,6	37,7
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	тыс. мест	895	895	895
	мест / тыс. жит.	59	57	56
Учреждения общего среднего образования	тыс. мест	4188	4188	4188
	мест / тыс. жит.	277	268	263
Больницы	коек	200	200	200
	коек/ тыс.жит.	13,2	12,8	12,6
Амбулаторно-поликлинические организации	пос. / см.	390	390	390
	пос. см./ тыс. жит.	25,8	25,0	24,5
Торговые объекты	тыс.кв.м. торг.пл.	19,2	20,3	20,9
	м. кв. торг.пл./ тыс.жит.	1268	1301	1314
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц:	км	34,2	34,8	34,8

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчет-ный срок, 2040 г.)
магистральных улиц (В)	*км*	19,5	20,0	20,0
основных жилых улиц (Ж)	*км*	14,7	14,8	14,8
Плотность уличной сети	км/кв. км	2,3	2,3	2,3
Плотность магистральных улиц	км/кв. км	1,3	1,3	1,3
Протяженность линий общественного транспорта	км	11,1	13,5	20,1
Плотность линий общественного транспорта	км/кв. км	0,8	0,9	1,4
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	7	7	7
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч/ год	42,3	53,7	58,3
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч/ год	10,2	11,7	12,7
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и приготовления пищи	млн. кВт ч. / год	42,3	70,4	81,1
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	17,7	20,9	23,3
на коммунально-бытовые нужды населения	млн. куб. м /год	4,2	5,1	5,3
Потребление природного газа с учетом использования электроэнергии	млн. куб. м /год	17,7	17,8	18,0
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	8,2	9,1	9,7
Потребление тепла, в том числе:	МВт	84,7	88,6	91,5
на коммунально-бытовые цели	МВт	66,0	69,6	72,3
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	5,4	6,3	6,5
населением	тыс. куб. м/ сутки	1,9	2,3	2,5
Объем хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	4,7	5,7	5,9
от населения	тыс. куб. м/ сутки	1,8	2,2	2,4
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	6,3	6,4	6,4

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчет-ный срок, 2040 г.)
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	0,5	0,6
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ	га	185,67	192,94	192,94
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	–	–	–
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Пожарные депо	ед	1	2	2
Защитные сооружения ГО	ед	–	–	–

® с учетом округления. Без учета округления площадь в существующей границе г.Щучин составляет 1471,71 га согласно данных официального информационного ресурса Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь. Без учета округления площадь в перспективной границе г.Щучин составляет 1488,63 га

* с учетом красных линий

© с учетом округления

** с учетом закрытия объектов

ПРИЛОЖЕНИЯ