

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Жабинковский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 36.25

Инв. № 40570

Экз. № ____

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом
ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ АГ. РАКИТНИЦА СО СХЕМОЙ
ПЛАНИРОВКИ РАКИТНИЦКОГО СЕЛЬСОВЕТА
ЖАБИНКОВСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

36.25-00. ОП.ГР

Директор

А.Н. Хижняк

Заместитель директора

Ю.Н. Винников

Заместитель директора

О.М. Мазан

Начальник архитектурно-
планировочной мастерской

Д.К. Мороз

Главный архитектор проекта

Е.А. Радионов

июль, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.....	7
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАКИТНИЦКОГО СЕЛЬСОВЕТА, АГ.РАКИТНИЦА	7
ЧАСТЬ 1. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПЛАН РАЗВИТИЯ РАКИТНИЦКОГО СЕЛЬСОВЕТА.....	9
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСОВЕТА	10
1.1. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	10
1.2. Охрана и использование историко-культурных ценностей.....	11
1.3. Стратегия развития планировочной структуры сельсовета	13
1.4. Территориальная организация сельсовета.....	13
1.5. Развитие системы озелененных территорий	14
1.6. Изменение в землепользовании	17
1.7. Развитие транспортной инфраструктуры	18
1.8. Развитие инженерной инфраструктуры.....	18
1.9. Охрана окружающей среды.....	20
1.10. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	26
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА .	28
2.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	28
2.2. Охрана и использование историко-культурного наследия.....	28
2.3. Развитие системы озелененных территорий	28
2.4. Развитие транспортной инфраструктуры	29
2.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	29
2.6. Охрана окружающей среды.....	30
2.7. Градостроительные программы и проекты по реализации стратегического плана развития населенных пунктов.....	31
ЧАСТЬ 2. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	32
РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ АГ.РАКИТНИЦА.....	33
3.1. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	33
3.2. Охрана и использование историко-культурных ценностей.....	34
3.3. Развитие планировочной структуры населенного пункта	35
3.4. Развитие территориальных зон.....	35
3.5. Развитие системы озелененных территорий	36
3.6. Изменение в землепользовании	38
3.7. Развитие транспортной инфраструктуры	38
3.8. Развитие инженерной инфраструктуры.....	39
3.9. Охрана окружающей среды.....	41
3.10. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	46

РАЗДЕЛ 4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА .	48
4.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	48
4.2. Развитие системы озелененных территорий	48
4.3. Развитие транспортной инфраструктуры	48
4.4. Развитие инженерной инфраструктуры	49
4.5. Охрана окружающей среды.....	50
4.6. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана.....	50
ЧАСТЬ 3. ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН.....	51
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.....	52
5.1. Положение проектируемой территории в плане населенного пункта	52
5.2. Техничко-экономическое обоснование.....	52
5.3. Архитектурно-планировочная организация и территориальное зонирование	52
5.4. Развитие транспортной инфраструктуры	53
5.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	54
5.6. Развитие системы озелененных территорий	56
5.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды.....	57
5.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	60
РАЗДЕЛ 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА .	62
6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания	62
6.2. Развитие транспортной инфраструктуры	62
6.3. Развитие инженерной инфраструктуры.....	62
6.4. Развитие системы озелененных территорий	63
6.5. Охрана окружающей среды.....	64
ЧАСТЬ 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	65
РАЗДЕЛ 7. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	66
7.1. Цель градостроительных регламентов. Основные положения	66
7.2. Система градостроительных регламентов.....	66
7.3. Территориальные (функциональные) зоны.....	67
7.4. Регулирующие (планировочные) зоны	80
РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	91
8.1. Цель градостроительных регламентов.....	91
8.2. Система градостроительных регламентов.....	91
8.3. Типология территориальных (функциональных) зон. Функциональные и строительные регламенты Детального плана	93
8.4. Инфраструктурные и специальные градостроительные регламенты Детального плана.....	102

ЧАСТЬ 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ	
ПОКАЗАТЕЛИ	106
РАЗДЕЛ 9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ	
ПОКАЗАТЕЛИ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНА РАЗВИТИЯ	
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ СЕЛЬСОВЕТА	107
РАЗДЕЛ 10. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ	
ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	112
РАЗДЕЛ 11. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ	
ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	116

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект «Генеральный план с детальным планом центральной части аг.Ракитница со схемой планировки Ракитницкого сельсовета Жабинковского района» (далее – Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Жабинковского районного исполнительного комитета от 04.02.2025 №198, в соответствии с договором от 04.04.2025 №36.25 и заданием на разработку градостроительного проекта (Приложение 1 к договору, далее – задание на разработку).

Необходимость разработки Проекта обусловлена современными тенденциями социально-экономического развития Жабинковского района, Ракитницкого сельского совета в составе пригородной зоны г.Бреста, а также потребностью дальнейшего развития территорий сельских населенных пунктов Ракитницкого сельсовета, в том числе аг.Ракитница, с учетом подходов к формированию комфортных, привлекательных, экономически конкурентоспособных, современных населенных пунктов.

Проект разработан в соответствии с Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17.07.2023 № 289-З, нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь. Является комплексным документом, определяющим градостроительное развитие населенных пунктов и прилегающих территорий.

В основу Проекта положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь, Брестской области и Жабинковского района.

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

В Проекте учтены решения разработанной ранее проектной документации по застройке, благоустройству, развитию инженерной и транспортной инфраструктуры, отводы земельных участков под строительство, расположенные в перспективных границах населенных пунктов, а также на территориях, непосредственно примыкающих к ним.

Согласно с заданием на разработку в составе Проекта разработан стратегический план развития населенных пунктов Ленинского сельсовета (далее – Стратегический план развития Ракитницкого сельсовета), генеральный план аг.Ракитница (далее – Генеральный план), а также

детальный план центральной части аг.Ракитница с эскизом застройки общей площадью 61 га. (далее – Детальный план).

Граница Детального плана установлена в соответствии с пунктом 5 задания на разработку.

Исходными данными, согласно с заданием на разработку, являются:

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

«Схема комплексной территориальной организации Жабинковского района» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2016);

«Генеральный план города-спутника Жабинка» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2021);

«Схема пригородной зоны города Бреста» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2020);

градостроительные и иные проекты на территории Ракитницкого сельсовета;

земельно-информационные системы по территории Ракитницкого сельсовета;

статистические и иные данные (в том числе акты земельных отводов для размещения объектов строительства), предоставляемые отделами и службами районного исполнительного комитета.

В соответствии с заданием на разработку в Проекте установлены следующие расчетные периоды:

современное состояние на 01.01.2025;

1 этап реализации – 2030 год;

2 этап (расчетный срок) – 2040 год.

Стратегический план развития Ракитницкого сельсовета разработан в целях системного подхода к комплексному развитию территорий ленинского сельсовета. Определяет стратегические направления территориального планирования, а также конкретизирует перспективы развития населенных пунктов и иных территорий сельского совета. Является основанием для разработки градостроительных проектов общего и детального планирования, а также проектов застройки на отдельные территории населенных пунктов.

Генеральный план является основой для разработки градостроительных проектов детального планирования, проектов застройки на отдельные территории аг.Ракитница, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства), проектной документации на строительство.

Детальный план является основанием для принятия решений при предоставлении земельных участков, разработке градостроительных паспортов земельных участков, а также о назначении земельных сервитутов в соответствии с законодательством.

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Целью проекта является разработка стратегии комплексного градостроительного развития аг.Ракитница в составе Ракитницкого сельского совета, а также сельских населенных пунктов Ракитницкого сельского совета Жабинковского района.

Задачами Проекта являются:

определение перспективной численности населения аг.Ракитница и населенных пунктов Ракитницкого сельсовета;

разработка предложений по размещению жилой застройки в аг.Ракитница и населенных пунктов Ракитницкого сельсовета;

выявление территориальных резервов для размещения производственных и коммунальных объектов;

определение параметров и локализации объектов общественного обслуживания;

разработка предложений по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры;

разработка детального плана центральной части аг.Ракитница;

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 градостроительного проекта.

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАКИТНИЦКОГО СЕЛЬСОВЕТА, АГ.РАКИТНИЦА

Ракитницкий сельсовет входит в состав Жабинковского района Брестской области Республики Беларусь и является одним из 7 административно-территориальных единиц (сельсоветов).

Ракитницкий сельсовет расположен в южной части Жабинковского района и граничит:

На севере – с Жабинковским сельсоветом;

На востоке – с Ленинским и Озятским сельсоветами;

На юге и западе – с районным центром г. Брестом.

Территория Ракитницкого сельсовета составляет 7,648 тыс. га (по данным Национального кадастрового агентства), на территории сельсовета находятся 9 населенных пункта с численностью населения от 5 до 912 человек.

Урбанизированный каркас Ракитницкого сельского совета сформирован автомобильными дорогами республиканского и местного значения. Через территорию Ракитницкого сельсовета проходит магистральная республиканская автомобильная дорога М-1/Е-30 Брест (Козловичи) – Минск – граница Российской Федерации (Редьки).

Природный каркас сельсовета представлен водными объектами, землями лесного фонда, открытыми ландшафтными территориями. В

западной, северо-западной части территории вдоль границы сельсовета протекает река Мухавец. С юго-восточной части сельсовета в направлении северо-западной границы протекает река Осиповка.

Территория Ракитницкого сельсовета расположена в пределах пригородной зоны г.Бреста, зон активной урбанизации г.Бреста и г.Жабинка, что оказывает значительное влияние на развитие населенных пунктов и прилегающих территорий Ракитницкого сельсовета.

Административный центр сельсовета – агрогородок Ракитница является большим сельским населенным пунктом с численностью населения 912 человек (по состоянию на 01.01.2025 г.). В 10 км от центра сельсовета в западном направлении располагается областной центр г. Брест, в 8 км в северном направлении – районный центр г. Жабинка.

Сложившаяся пространственно-планировочная структура имеет компактную планировку с единым общественным центром.

Урбанизированный каркас можно охарактеризовать как линейный с элементами прямоугольной планировки.

Природный каркас аг.Ракитница не сформирован. Представлен сквером при Кургане памяти по ул.24-го съезда КПСС.

**ЧАСТЬ 1. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПЛАН РАЗВИТИЯ
РАКИТНИЦКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСОВЕТА

1.1. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

1.1.1. Прогноз численности населения

Параметры развития Ракитницкого сельсовета установлены на основании анализа территориальных ресурсов населенных пунктов.

Расчетная численность населения Ракитницкого сельсовета:

по состоянию на 01 января 2025 – 1,8 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 2,8 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 7,5 тыс. человек.

1.1.2. Производственный потенциал

Основой политики социально-экономического развития сельсовета должны стать сохранение и развитие действующего производственного потенциала.

Развитие экономики сельсовета должно быть направлено на увеличение занятых как в непроеизводственной сфере, так и в производстве, что повысит уровень экономической активности населения и ослабит угрозу роста уровня безработицы со стороны экономически неактивного населения, а также инвестиционной привлекательности населенных пунктов.

1.1.3. Развитие жилищного строительства и социальной инфраструктуры

Развитие жилищного фонда.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 85,0 тыс. кв. метров / 0,8 тыс. квартир (домов);

1 этап – 146,1 тыс. кв. метров / 1,4 тыс. квартир (домов);

2 этап (расчетный срок) – 383,2 тыс. кв. метров / 3,9 тыс. квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации проекта объем нового жилищного строительства составит 298,2 тыс. кв. метров, в том числе многоквартирный – 50,4 тыс. кв. метров, усадебный – 247,8 тыс. кв. метров, из них:

первый этап – всего 61,1 тыс. кв. метров, в том числе многоквартирный – 2,7 тыс. кв. метров, усадебный – 58,4 тыс. кв.м;

второй этап (расчетный срок) – всего 237,1 тыс. кв. метров, в том числе многоквартирный – 47,7 тыс. кв. метров, усадебный – 189,4 тыс. кв. метров.

Структура новой застройки: усадебная – 83%, многоквартирная – 17%.

Обеспеченность жилищным фондом составит:

существующая – 47 кв. метров на человека;

1 этап – 52 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 51 кв. метров на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определена с учетом прогнозируемой потребности в квартирах/домах,

принятых удельных показателей площади на 1 квартиру и величины земельного участка усадебного дома:

удельный показатель площади территории на 1 квартиру – 0,02 га;

размер участка для усадебной застройки – 0,1-0,15 га.

Развитие социальной инфраструктуры.

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

реализовать программы строительства объектов и сооружений во всех сферах общественного обслуживания;

создавать объекты, удовлетворяющие современным требованиям по обслуживанию населения (торговые объекты, объекты бытового обслуживания и другие);

развивать базу передвижных мобильных форм обслуживания населения малых удаленных населенных пунктов Ракитницкого сельсовета.

При строительстве новых объектов социальной инфраструктуры, а также при проведении ремонта или реконструкции следует уделять внимание созданию доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

1.2. Охрана и использование историко-культурных ценностей

В пределах Ракитницкого сельсовета в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь включено 3 историко-культурных ценностей – памятник архитектуры, 2 памятника истории (могилы жертв фашизма).

Таблица 1.2.1. Список историко-культурных ценностей, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

№	Шифр	Наименование	Датировка	Месторасположение	Кат.
1	113Г000236	Свята-Успенская царква	1896 год (адноўлена ў 1990 годзе)	Жабінкаўскі раён, в. Булькова, вул. Каштанавая, 20 (101/С-9363)	3
2	113Д000245	Магіла ахвяр фашызму	1943 год	Жабінкаўскі раён, в. Пятровічы, 3 км на поўнач ад вёскі, у лесе	3
3	113Д000246	Магіла ахвяр фашызму	1942 год	Жабінкаўскі раён, аграгарадок Ракітнаца, могілкі	3

На территории Ракитницкого сельсовета находилось несколько исторических усадеб, окруженных парками. В северной части д.Бульково на берегу р.Мухавец располагалась усадьба Ожаровских (сохранилась въездная аллея). В Петровичах находилась усадьба Дзеконских, на месте которой расположена деревня (от бывшей усадьбы сохранилось здание офицеры и остатки парка).

В аг.Ракитница насыпан курган в память земляков, погибших в годы Великой Отечественной войны, установлен обелиск.

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

По историко-культурным ценностям, расположенным на территории Ракитницкого сельсовета, утверждены проекты зон охраны историко-культурных ценностей, в том числе:

«Магіла ахвяр фашызму» на могілках у аграгарадку Ракітніца Жабінкаўскага раёна Брэсцкай вобласці (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 15.05.2024 № 57).

«Магіла ахвяр фашызму» размешчанай у лесе, за 3 км на поўнач ад в. Пятровічы Жабінкаўскага раёна Брэсцкай вобласці (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 02.06.2026 № 69).

Проектами зон охраны установлены территории историко-культурных ценностей, границы охранной зоны, определены режимы содержания и использования этих зон. При разработке генерального плана учтены утвержденные зоны охраны.

На территории аг.Ракитница, д.Бульково и д.Петровичи дополнительно рекомендуется:

сохранение элементов исторической планировочной структуры;

сохранение природного и исторического ландшафта.

Для историко-культурной ценности «Свято-Успенская церковь» в д.Бульково в пределах разработки Стратегического плана развития Ленинского сельсовета зоны охраны не устанавливаются. Резервируются территории, которые будут учитываться и уточняться на последующих этапах разработки:

под охранную зону зарезервирована территория в границах участка Свято-Успенской церкви;

под зону регулирования застройки зарезервирована прилегающая территория вдоль ул.Каштановой (рекомендуется реконструкция существующей застройки и новое строительство не выше 1 этажа с мансардой).

В дальнейшем необходимо разработать проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Свято-Успенская церковь» в д.Бульково.

На зарезервированных территориях охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

охрана и реставрация историко-культурной ценности на основании научно-проектной документации, разработанной в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

реконструкция и новое строительство на прилегающих территориях не выше 1 этажа с мансардой.

1.3. Стратегия развития планировочной структуры сельсовета

Проектом предусмотрено изменение границы Ракитницкого сельсовета в части приведения в соответствие: исключение участков наложения границ смежных сельских советов, перспективной границы г.Жабинка (согласно утвержденному градостроительному проекту общего планирования).

Проектными решениями Стратегического плана развития Ракитницкого сельсовета предлагается сохранение, совершенствование и дополнение сложившейся пространственно-планировочной организации сельского совета.

Стратегия развития урбанизированного каркаса Ракитницкого сельсовета основана на обеспечении доступности и связанности населенных пунктов, существующих и осваиваемых территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Развитие природного каркаса сельского совета предусмотрено за счет сохранения и дополнения системы водно-зеленого коридора реки Мухавец в северной и западной частях Ракитницкого сельсовета.

По результатам совокупного анализа и оценки территории сельсовета и всех населенных пунктов предложено градостроительное решение по формированию пространственной среды в целом и по развиваемым населенным пунктам в границах сельсовета.

1.4. Территориальная организация сельсовета.

Стратегия развития территорий Ракитницкого сельсовета определена с учетом социально-экономического и демографического потенциала развития, а также непосредственной близости и влияния областного центра – г.Бреста, и районного центра – г.Жабинка.

Проектом предусмотрено развитие следующих населенных пунктов и прилегающих к ним территорий.

Деревня Бульково. Развитие населенного пункта предлагается вести за счет присоединения земель сельскохозяйственного назначения с восточной стороны.

На 1 этапе освоения предусмотрено развитие жилой усадебной застройки в пределах существующей границы д.Бульково.

На 2 этапе освоения предлагается формирование общественного центра, а также развитие жилой усадебной и жилой смешанной пространственно застройки на присоединяемых землях.

За пределами перспективной границы населенного пункта Проектом предусмотрено развитие жилой усадебной, общественно-деловой зоны (возможно размещение туристско-рекреационных объектов, развитие туристического потенциала)

Деревня Дягли. Проектом предусмотрено развитие жилой усадебной застройки на присоединяемых землях сельскохозяйственного назначения с освоением на 2 этапе. Также на 2 этапе предусмотрено развитие общественно-деловой и рекреационной зоны в восточной части населенного пункта.

За пределами перспективной границы населенного пункта проектом предусмотрено развитие общественно-деловой и рекреационной зон за расчетный срок (после 2040 года).

Деревня Задерть. На первом этапе освоения Проектом предусмотрено развитие жилой усадебной застройки в существующих границах населенного пункта.

На втором этапе освоения предлагается включение в состав населенного пункта земель сельскохозяйственного назначения и развитие жилой усадебной застройки.

Деревня Замошаны. Развитие населенного пункта предлагается за счет присоединения в северо-восточной части земель сельскохозяйственного назначения и развитие жилой усадебной застройки.

Деревня Петровичи. Развитие населенного пункта необходимо вести с учетом развития туристического потенциала места и близости реки Мухавец.

На втором этапе освоения Проектом предусмотрено развитие общественно-деловой зоны на частично застроенных территориях; предлагается проведение реновации производственных территорий, ветхих и заброшенных участков с целью развития общественно-деловой зоны.

Агрогородок Ракитница. Развитие населенного пункта следует вести в соответствии с решениями настоящего Генерального плана.

Деревня Стриганец. Проектом предусмотрено развитие жилой усадебной застройки на незастроенных территориях в пределах существующей границы населенного пункта; завершение освоения района усадебной застройки с северо-западной части д.Стриганец.

На втором этапе освоения Проектом предлагается присоединение низкобальных сельскохозяйственных земель в южной части населенного пункта – развитие районов жилой усадебной застройки.

Хутор Стриганецкие Бусни. На втором этапе освоения предлагается включение земель сельскохозяйственного назначения, объединения в единую границу и развитие районов жилой усадебной застройки.

Заложенные в Проекте объемы развития населенного пункта потребуют дальнейшего преобразования его административного статуса.

Деревня Федьковичи. Проектом предлагается формирование территорий жилой усадебной застройки в пределах существующей границы в южной части д.Федьковичи.

Развитие районов жилой усадебной застройки, а также общественно-делового центра и рекреационной зоны на присоединяемых территориях сельскохозяйственного назначения в южном и восточном направлениях.

1.5. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории аг. Ракитница, д. Стриганец, х. Стриганецкие Бусни, д. Бульково, д. Федьковичи, д. Задерть, д. Петровичи, д. Замошаны, д. Дягли в зависимости от их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями ограниченного

пользования, озелененными территориями специального назначения, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий в аг. Ракитница к расчетному периоду составит 108,7 га, д. Стриганец – 40,7 га, х. Стриганецкие Бусни – 19,8 га, д. Бульково – 63,6 га, д. Федьковичи – 48,5 га, д. Задерть – 23,3 га, д. Петровичи – 7,2 га, д. Дягли – 16,8 га.

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

В соответствии с данными земельно-информационной системы Республики Беларусь, а также по результатам натурных обследований благоустроенные озелененные территории общего пользования на территории сельсовета представлены сквером в аг. Ракитница площадью 0,2 га и сквером у памятника воину-освободителю в д. Федьковичи площадью 0,3 га. При расчете показателя обеспеченности озелененными территориями общего пользования сквер в д. Федьковичи не учитывается так как по преобладающей функции сквер входит в состав зоны транспортных коммуникаций. Проектом предлагается сохранение сквера в естественном состоянии. Регулирование параметров использования территории сквера обеспечить в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и требованиями ЭкоНиП.

Памятник природы республиканского значения «Дуб черешчатый «Петровичский-2» в д. Петровичи выделен в озелененные территории в границах ООПТ (Р-3). Режим охраны и использования особо охраняемых природных территорий и осуществление хозяйственной деятельности регулируется Положением об ООПТ, охранными обязательствами и Законом Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» от 15.11.2018 № 150-З.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» обеспеченность населения аг. Ракитница, д. Стриганец, х. Стриганецкие Бусни, д. Бульково, д. Федьковичи, д. Задерть, д. Петровичи, д. Замошаны, д. Дягли озелененными территориями общего пользования должна составлять не менее 6 кв.м/чел (норматив для сельских населенных пунктов).

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах аг. Ракитница, д. Стриганец, х. Стриганецкие Бусни, д. Бульково, д. Федьковичи, д. Задерть, д. Петровичи, д. Замошаны, д. Дягли предусматривается в результате увеличения уровня благоустройства существующих объектов системы озелененных территорий общего пользования, а также развития системы озелененных территорий общего пользования в результате формирования и благоустройства новых объектов в границах населенных пунктов.

Озелененные территории общего пользования выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

Также определены площадки для перспективного формирования озелененных территорий общего пользования у д. Дягли, д. Стриганец.

Общая площадь озелененных территорий общего пользования в аг. Ракитница к расчетному периоду составит 7,5 га, д. Стриганец – 0,6 га, х. Стриганецкие Бусни – 4,5 га, д. Бульково – 3,1 га, д. Федьковичи – 3,7 га, д. Задерть – 1,1, д. Петровичи – 0,3 га, д. Дягли – 0,6 га.

При реализации проектных решений обеспеченность озелененными территориями общего пользования с учетом рекреационных нагрузок для аг. Ракитница составит 25,9 кв. м/чел, д. Стриганец – 3,9 кв. м/чел (после снятия планировочных ограничений – 7,7 кв. м/чел), х. Стриганецкие Бусни – 125,4 кв. м/чел, д. Бульково – 19,7 кв. м/чел, д. Федьковичи – 29,2 кв. м/чел (после снятия планировочных ограничений – 40,0 кв. м/чел), д. Задерть – 9,9 кв. м/чел (после снятия планировочных ограничений – 30,1 кв. м/чел), д. Петровичи – 46,9 кв. м/чел, д. Дягли – 18,5 кв. м/чел.

В д. Замошаны не предусматривается создание озелененных территорий общего пользования. Обеспечение населения д. Замошаны предусматривается за счет д. Дягли и д. Федьковичи, граничащих с д. Замошаны. Общая обеспеченность озелененными территориями общего пользования в д. Дягли, д. Федьковичи, д. Замошаны составит 23,2 кв. м/чел (после снятия планировочных ограничений – 30,2 кв. м/чел).

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит в аг. Ракитница – 100,5 га, д. Стриганец – 40,1 га, х. Стриганецкие Бусни – 15,3 га, д. Бульково – 63,6 га, д. Федьковичи – 44,8 га, д. Задерть – 22,2 га, д. Петровичи – 6,9 га, д. Замошаны – 11,7 га, д. Дягли – 16,2 га.

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

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий специального назначения в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом производственных, инженерных, либо транспортных объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет

распространяются регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

Площадь озелененных территорий специального назначения аг. Ракитница принята с учетом озелененности функциональной зоны 80% и составит около 0,7 га.

В систему озелененных территорий города также входят *насаждения улиц и дорог*, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог в аг. Ракитница к расчетному сроку реализации Проекта составит около 10,4 гектаров.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (таблица 2.4) озелененность территории населенных пунктов должна составлять 40%. Для сельских населенных пунктов, расположенных в окружении лесов, а также на берегах больших рек, озелененность застроенной части допускается уменьшать, но не более чем на 30% от нормативной. В связи с тем, что населенные пункты сельского совета расположены в окружении лесов, а также д. Бульково и д. Петровичи расположены на берегу р. Мухавец, для населенных пунктов сельсовета норматив озелененности застроенной части принят 36% соответственно.

В результате развития системы озелененных территорий, предлагаемой Проектом, озелененность населенных пунктов (без учета водных поверхностей, прочих и сельскохозяйственных земель) составит: аг. Ракитница – 37,2%, д. Стриганец – 40,2%, х. Стриганецкие Бусни – 45,6%, д. Бульково – 40,4%, д. Федьковичи – 41,6%, д. Задерть – 41,2%, д. Петровичи – 38,9%, д. Замошаны – 40,2%, д. Дягли – 40,8%.

Туризм. В целях развития туризма настоящим Проектом предлагается: развитие сети агроусадеб и объектов туристического сервиса в целях развития туристического потенциала Ракитницкого сельсовета;

развитие сети средств размещения туризма, в результате реконструкции и строительства объектов туристической инфраструктуры, в том числе объектов отдыха и туризма в агрогородках, крупных и средних населенных пунктах;

развитие и совершенствование местных туристических маршрутов – маршрутов выходного дня, велосипедных маршрутов;

развитие экологического туризма на особо охраняемых природных территориях в соответствии с допустимыми рекреационными нагрузками;

развитие объектов туристической индустрии на рекреационных территориях.

1.6. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры Ракитницкого сельсовета Жабинковского района предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 349,6 га. Земли принадлежат ОАО «Ракитница», ФХ «ЯКВИЛ», ООО «Хозяйство Буснянское» и КФХ «АторЕвро».

Решение об изъятии и предоставлении 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 N 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 N 425-З «Кодекс Республики Беларусь о земле».

1.7. Развитие транспортной инфраструктуры

Проектом на первом этапе предусматривается:

реконструкция основных автодорог местного значения и основных подъездов к сельским населенным пунктам, крупным массивам садоводческих товариществ и дачных кооперативов по нормативам 4 технической категории с усовершенствованным покрытием;

реконструкция основных подъездов с переходным и грунтовым покрытием по нормативам 4-5 технической категории с устройством переходного покрытия.

На втором этапе:

согласно проектным предложениям градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника Жабинка» (объект №18.21) предлагается строительство трассы автодорожного обхода г.Жабинка для пропуска основного потока транспорта в обход города.

1.8. Развитие инженерной инфраструктуры

В рамках реализации Стратегического плана развития Ракитницкого сельсовета предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих уточнению при последующем проектировании в составе схем и проектов развития инженерной инфраструктуры.

Электроснабжение. Повышение надежности и энергоэффективности электроснабжения населенных пунктов сельсовета, внедрение цифровых технологий в системе электроснабжения, сокращение потерь электроэнергии в системе.

Строительство электрических сетей и сооружений с учетом типа застройки, реконструкция существующей инфраструктуры с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Газоснабжение. Повышение надежности и экономичности функционирования системы газоснабжения населенных пунктов сельсовета с учетом типа застройки, видов хозяйственной и иной деятельности.

Строительство новой, реконструкция существующей инженерной инфраструктуры населенных пунктов с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение. Повышение санитарно-технического комфорта жилой застройки населенных пунктов сельсовета за счет внедрения современных систем отопления и горячего водоснабжения от индивидуальных теплогенераторов с максимальным использованием местных видов топлива и электроэнергии.

Строительство новой, реконструкция существующей инфраструктуры системы теплоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Техническое переоснащение действующих систем централизованного теплоснабжения населенных пунктов с целью повышения эффективности использования топлива.

Связь. Повышение качества предоставляемых услуг электросвязи за счет реконструкции действующих сетей и сооружений и строительства новых с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

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

Водоснабжение. Повышение надежности централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения со строительством инфраструктуры системы водоснабжения в населенных пунктах сельсовета с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Обеспечение качества подаваемой питьевой воды потребителям населенных пунктов сельсовета за счет строительства и реконструкции сооружений и устройств подготовки питьевой воды.

Эксплуатация нецентрализованных систем питьевого водоснабжения населенных пунктов сельсовета в порядке, установленном законодательством и в соответствии с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов, специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями.

Сохранение и развитие ведомственных систем водоснабжения сельскохозяйственных объектов по собственным программам.

Водоотведение (Канализация). Повышение надежности, развитие централизованной системы водоотведения (канализации) населенных пунктов сельсовета со строительством необходимой инфраструктуры системы с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов. Обеспечение требуемого качества очистки сточных вод.

Эксплуатация нецентрализованных систем водоотведения (канализации) населенных пунктов сельсовета в порядке, установленном законодательством и в соответствии с обязательными для соблюдения

требованиями технических нормативных правовых актов, специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями.

Сохранение и развитие ведомственных систем водоотведения (канализации) сельскохозяйственных объектов по собственным программам.

Санитарная очистка территории. Развитие существующей системы санитарной очистки территории сельсовета с учетом перехода от районного уровня управления системой обращения с коммунальными отходами на региональный уровень.

Совершенствование системы раздельного сбора коммунальных отходов населенных пунктов территории сельсовета, ведущей к минимизации объема захоронения КО и увеличения доли использования от объема образования в качестве вторичных материальных ресурсов.

Организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация. Строительство инфраструктуры системы дождевой канализации: коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Защита территории от подтопления. Строительство систем дренажа в населенных пунктах сельсовета.

Реконструкция водотоков и водоемов, используемых для приема, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки и понижения уровня грунтового потока.

1.9. Охрана окружающей среды

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

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

формирование природно-экологического каркаса населенных пунктов сельсовета на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий;

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

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны

окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т и Гигиенического норматива "Показатели безопасности и безвредности воды водных объектов для хозяйственно-питьевого и культурно-бытового (рекреационного) использования и воды в ванне бассейна", утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37;

при разработке проектов, связанных с развитием (строительством, реконструкцией) инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, магистрального трубопроводного транспорта, а также осуществление иной деятельности, связанной с изменением гидрологического режима территорий, потенциально влияющей на расселение земноводных, необходимо предусматривать мероприятия по сохранению естественных и созданию искусственных мест размножения (мелководные водоемы), формированию в лесных массивах искусственных понижений с застойными явлениями для поддержания численности земноводных и обеспечения их водоемами для размножения;

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

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха и по выполнению санитарно-гигиенических требований:

проведение мероприятий по соблюдению требований к использованию территории в границах СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду:

в том числе на 1 этапе:

МТФ ОАО «Ракитница» аг. Ракитница, автопарк ОАО «Ракитница» вблизи аг. Ракитница, баня КУМПП «Жабинковское ЖКХ» (аг. Ракитница), пилорама ОАО «Ракитница» (западнее аг. Ракитница);

РУП «Бреставтодор» д. Федьковичи;

СЗАО «Безопасные дороги Беларуси» д. Федьковичи, ул. Брестская, 1Б;

ОАО «Ракитница» МТФ южнее д. Стриганец;

на 2 этапе:

СТО д. Федьковичи, ул. Брестская, 1А;

ФХ «ЯКВИЛ» (южнее д. Федьковичи);

при сохранении производственных и сельскохозяйственных объектов после 1 этапа реализации Проекта (2030 г.) необходимо проведение мероприятий по соблюдению требований к использованию территории в границах СЗЗ:

ООО «БиоРесурсы» (аг. Ракитница, ул. 24 съезда КПСС, 2Г),

ОАО «Ракитница» склады зерна (д. Петровичи)

индивидуальный предприниматель Республики Беларусь (ремонтные мастерские д. Петровичи),

ООО «СТО Петровичи» (д. Петровичи)

мехдвор ОАО «Ракитница» д. Стриганец;

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

при реконструкции очистных сооружений естественной биологической очистки с переводом в режим искусственной биологической очистки необходимо проведение мероприятий по соблюдению требований к территориям, расположенным в границах СЗЗ. В случае невозможности соблюдения требований в границах СЗЗ предусмотреть перевод существующих очистных сооружений в очистные сооружения закрытого типа;

освоение территорий в границах СЗЗ и СР под жилую застройку возможно после проведения мероприятий, обеспечивающих выполнение предусмотренных настоящим Проектом, в результате которых данные территории будут находиться вне границ СЗЗ и СР;

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

разработка проекта СЗЗ существующей котельной аг. Ракитница с его утверждением в порядке, установленном законодательством;

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

создание насаждений СЗЗ и СР для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

выполнение расчетов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, перспективным площадкам для создания транспортных объектов и сооружений при разработке проектной документации;

проведение оценки риска для жизни и здоровья населения на территории нового строительства в связи с превышением предельно допустимой среднесуточной и среднегодовой концентраций по формальдегиду в атмосферном воздухе.

Мероприятия по охране водных ресурсов, охране источников питьевого водоснабжения:

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранной зоны и прибрежной полосы водных объектов Ракитницкого сельсовета с целью уменьшения поступления загрязняющих веществ в водные объекты и увеличения санирующей функции территории с соблюдением ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т и Гигиенического норматива "Показатели безопасности и безвредности воды водных объектов для хозяйственно-питьевого и культурно-бытового (рекреационного) использования и воды в ванне бассейна", утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37;

размещение объектов должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах. При благоустройстве поверхностных водных объектов необходимо учитывать требования экологических норм и правил ЭкоНП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. № 2-Т и Гигиенического норматива "Показатели безопасности и безвредности воды водных объектов для хозяйственно-питьевого и культурно-бытового (рекреационного) использования и воды в ванне бассейна", утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах согласно утвержденному проекту;

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

разработка проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем водоснабжения с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

при осуществлении деятельности МТФ ОАО «Ракитница» обеспечить соблюдение режима хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении».

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

после заполнения предусмотреть закрытие места погребения в аг. Ракитница с принятием решения о закрытии;

соблюдение режима охранных зон магистральных трубопроводов в соответствии с требованиями положения о порядке установления охранных зон магистральных трубопроводов, размерах и режиме их использования;

соблюдение режима минимальных расстояний до магистральных трубопроводов в соответствии с требованиями, установленными согласно ТР ЕАЭС 049/2020;

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

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

формирование новых озелененных территорий, выполняющих saniрующие и природоохранные функции;

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территории жилой застройки, детского сада, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения, прибрежных зон, санитарно-защитных зон);

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;

при осуществлении освоения производственных территорий под жилую и общественную застройку на месте ликвидируемых производственных и сельскохозяйственных объектов провести анализ почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и, при необходимости, провести мероприятия, направленные на достижения нормативных значений содержания веществ в почвах;

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможную озелененность в соответствии с регламентами настоящего Генерального плана;

сохранение существующих и формирование новых рекреационных территорий, выполняющих saniрующие и природоохранные функции, в соответствии с предложениями, изложенными в разделе 5;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов. Мероприятия по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений, в том числе борщевика Сосновского, ежегодно разрабатываются и утверждаются в планах местными исполнительными и распорядительными органами по результатам полевых обследований и кадастровых обследований территории, проводимых Национальной академией наук Беларуси.

Мероприятия по охране и рациональному использованию недр:

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

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

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

Мероприятия по обращению отходами:

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

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

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

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

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц и автомобильных дорог, примыкающих к жилой застройке, и при необходимости проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки д. Петровичи, д. Федьковичи;

формирование системы озелененных территорий специального назначения вдоль автомобильных дорог для защиты существующей застройки от транспортного шума;

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

применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств;

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

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;

выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ;

соблюдение требований к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, в соответствии со

специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, утвержденными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.06.2019 № 360;

проведение измерений плотности потока радона и мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности естественных радионуклидов; в случае превышения фактических значений радиационных характеристик, допускаемых гигиеническими нормами уровней, должно быть определено содержание и объем мероприятий, обеспечивающих выполнение нормативных требований;

соблюдение режимов охранных зон от воздушных и кабельных линий электропередачи, трансформаторных подстанций.

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

1.10. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

В населенных пунктах сельсовета расположена селитебными территориями многоквартирной, жилой усадебной застройкой, смешанной общественно-жилой застройки, производственные объекты. С учетом существующих объектов для населенных пунктов сельсовета характерны зона повышенной опасности при возникновении пожаров взрывов на объектах, зданиях, сооружениях.

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

По развитию и модернизации системы оповещения.

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС провести: 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:

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);

учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки населенных пунктов 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;

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

приспособить существующие водонапорные башни для забора воды пожарной техникой;

осуществить строительство пожарных водоемов и резервуаров, приспособление естественных источников в сельских населенных пунктах согласно СН 2.02.02-2019, а также СП 2.02.04-2025 «Противопожарное водоснабжения».

Мероприятия гражданской обороны.

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

укрытие населения в быстровозводимых укрытиях и приспособляемых под сооружения двойного назначения, в заглубленных (полуглубленных) помещениях;

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

возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

2.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

В области жилищного строительства и комплексного обустройства жилых территорий схемой планировки предусмотрено:

увеличение объема жилищного фонда населенных пунктов на 61,1 тыс. кв. метров/ 578 квартир (домов), в том числе:

усадебное жилищное строительство – 58,4 тыс. кв. метров на 532 дома;

многоквартирное жилищное строительство – 2,7 тыс. кв. метров на 46 квартир.

Структура новой застройки: усадебная – 96%, многоквартирная – 4%.

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

организацию подвоза детей к учреждениям дошкольного и общего среднего образования;

активизацию мобильных форм обслуживания населения в области торговли, медицины, культуры, почтовой связи;

поддержание существующих объектов в удовлетворительном техническом состоянии;

размещение торговых объектов в аг. Ракитница, д. Бульково, д. Задерть и д. Стриганец;

размещение объектов бытового обслуживания в аг. Ракитница, д. Бульково и д. Стриганец.

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

2.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо разработать и утвердить проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Свято-Успенская церковь», 1896 г. (восстановлена в 1995 г.), д.Бульково, ул.Каштановая, 20 (101/С-9363). Категория 3. Шифр 113Г000236.

2.3. Развитие системы озелененных территорий

Первоочередные мероприятия по развитию системы озелененных территорий включают в себя:

сохранение существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования и поддержание их благоустройства;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе;

в аг. Ракитница: сквер на пересечении ул. Проектируемая №2 и ул. Каштановая, сквер на пересечении ул. Проектируемая №2 и ул. Новая, сквер по ул. Зеленая

в д. Стриганец: сквер по ул. Вишневая;

в д. Бульково: сквер по ул. Чапаева;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и минимальных расстояний от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций;

предусмотреть создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования на прилегающих территориях к детским игровым и спортивным площадкам со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог.

2.4. Развитие транспортной инфраструктуры

В качестве первоочередных мероприятий предлагается:

реконструкция основных автодорог местного значения и основных подъездов к сельским населенным пунктам, крупным массивам садоводческих товариществ и дачных кооперативов по нормативам 4 технической категории с усовершенствованным покрытием;

реконструкция основных подъездов с переходным и грунтовым покрытием по нормативам 4-5 технической категории с устройством переходного покрытия.

2.5. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение. Строительство новой, реконструкция существующей инфраструктуры системы электроснабжения с соблюдением требований нормативных правовых актов и технических нормативных правовых актов.

Газоснабжение. Строительство новой, реконструкция существующей инфраструктуры системы газоснабжения с соблюдением требований нормативных правовых актов и технических нормативных правовых актов.

Теплоснабжение. Строительство новой, реконструкция существующей инфраструктуры системы теплоснабжения с соблюдением требований нормативных правовых актов и технических нормативных правовых актов.

Техническое переоснащение действующих систем централизованного теплоснабжения населенных пунктов с целью повышения эффективности использования топлива.

Связь. Строительство новой кабельной телефонной канализации.

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

Водоснабжение. Строительство новой, реконструкция существующей инфраструктуры системы водоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Сохранение и развитие действующих ведомственных систем водоснабжения сельскохозяйственных объектов по собственным программам.

Водоотведение (Канализация). Строительство новой инфраструктуры системы водоотведения (канализации) с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Сохранение и развитие действующих ведомственных систем водоотведения (канализации) сельскохозяйственных объектов по собственным программам.

Санитарная очистка территории. Развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов населенных пунктов территории сельсовета, ведущей к минимизации объема захоронения КО и увеличения доли использования от объема образования в качестве вторичных материальных ресурсов.

Организация заготовки вторичных материальных ресурсов

Дождевая канализация. Строительство инфраструктуры системы дождевой канализации: коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Защита территории от подтопления. Строительство систем дренажа в населенных пунктах сельсовета.

Реконструкция водотоков и водоемов, используемых для приема, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки и понижения уровня грунтового потока.

2.6. Охрана окружающей среды

Первоочередные мероприятия по охране окружающей среды включают в себя:

проведение мероприятий по соблюдению требований к использованию территории в границах СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду:

в том числе на 1 этапе:

МТФ ОАО «Ракитница» аг. Ракитница, автопарк ОАО «Ракитница» вблизи аг. Ракитница, баня КУМПП «Жабинковское ЖКХ» (аг. Ракитница), пилорама ОАО «Ракитница» (западнее аг. Ракитница);

РУП «Бреставтодор» д. Федьковичи;

СЗАО «Безопасные дороги Беларуси» д. Федьковичи, ул. Брестская, 1Б;

ОАО «Ракитница» МТФ южнее д. Стриганец;

разработка проекта СЗЗ существующей котельной аг. Ракитница с его утверждением в порядке, установленном законодательством;

разработка проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем

водоснабжения с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц и автомобильных дорог, примыкающих к жилой застройке, и при необходимости проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки д. Петровичи, д. Федьковичи;

проведение оценки риска для жизни и здоровья населения на территории нового строительства в связи с превышением предельно допустимой среднесуточной и среднегодовой концентраций по формальдегиду в атмосферном воздухе.

2.7. Градостроительные программы и проекты по реализации стратегического плана развития населенных пунктов

Разработка проектов застройки, архитектурно-планировочных концепций для территорий, предлагаемых к развитию в д.Бульково, д.Дягли, д.Замошаны, д.Стриганец, х.Стриганецкие Бусни, д.Федьковичи.

Разработка детальных планов, проектов застройки, архитектурно-планировочных концепций на территории общественно-деловых зон, предусмотренных для размещения туристско-рекреационных и оздоровительных объектов.

ЧАСТЬ 2. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ АГ.РАКИТНИЦА

3.1. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

3.1.1. Прогноз численности населения

Параметры развития аг.Ракитница установлены на основании анализа территориальных ресурсов населенного пункта.

Расчетная численность населения аг.Ракитница:

по состоянию на 01 января 2025 – 0,9 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 1,2 тыс. человек;

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

3.1.2. Производственный потенциал

Основой политики социально-экономического развития агрогородка должны стать сохранение и развитие действующего производственного потенциала.

Развитие экономики агрогородка должно быть направлено на увеличение занятых как в непроизводственной сфере, так и в производстве, что повысит уровень экономической активности населения, а также увеличение мощностей молочного производства, цифровизацию сельского хозяйства, улучшений условий труда и социальной поддержкой работников.

3.1.3. Развитие жилищного строительства и социальной инфраструктуры

Развитие жилищного фонда.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 36,2 тыс. кв. метров / 0,4 тыс. квартир (домов);

1 этап – 51,1 тыс. кв. метров / 0,5 тыс. квартир (домов);

2 этап (расчетный срок) – 124,7 тыс. кв. метров / 1,4 тыс. квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 88,5 тыс. кв. метров, в том числе усадебного – 63,3 тыс. кв. метров, многоквартирного – 25,2 тыс. кв. метров, из них:

первый этап – всего 14,9 тыс. кв. метров, в том числе многоквартирный – 2,7 тыс. кв. метров, усадебный – 12,2 тыс. кв. метров;

второй этап (расчетный срок) – всего 73,6 тыс. кв. метров, в том числе многоквартирный – 22,5 тыс. кв. метров, усадебный – 51,1 тыс. кв. метров.

Структура новой застройки: усадебная – 72%, многоквартирная – 28%.

Обеспеченность жилищным фондом составит:

существующая – 40 кв. метров на человека;

1 этап – 43 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 43 кв. метров на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определена с учетом прогнозируемой потребности в квартирах/домах, принятых удельных показателей площади на 1 квартиру и величины земельного участка усадебного дома:

удельный показатель площади территории на 1 квартиру – 0,02 га;

размер участка для усадебной застройки – 0,1-0,15 га.

Развитие социальной инфраструктуры.

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

реализовать программы строительства объектов и сооружений во всех сферах общественного обслуживания;

создавать объекты, удовлетворяющие современным требованиям по обслуживанию населения (торговые объекты, объекты бытового обслуживания и другие).

При строительстве новых объектов социальной инфраструктуры, а также при проведении ремонта или реконструкции следует уделять внимание созданию доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

3.2. Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории агрогородка Ракитница – центра Ракитницкого сельсовета, расположен памятник истории, который включен в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь «Могила жертв фашизма», 1942 г., аг.Ракитница, на кладбище. Категория 3. Шифр 113Д000246.

На въезде в аг.Ракитница насыпан курган в память земляков, погибших в годы Великой Отечественной войны, установлен обелиск.

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

По аг.Ракитница разработан и утвержден проект зон охраны историко-культурной ценности «Магіла ахвяр фашызму» на могілках у аграгарадку Ракітніца Жабінкаўскага раёна Брэсцкай вобласці (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 15.05.2024 № 57).

Проектам зон охраны установлена территория историко-культурной ценности, граница охранной зоны, определены режимы содержания и использования этих зон. При разработке генерального плана учтены утвержденные зоны охраны.

3.3. Развитие планировочной структуры населенного пункта

Проектные предложения Проекта направлены на развитие и совершенствование планировочного (урбанизированного) каркаса в части сохранения, совершенствования магистрально-уличной сети, строительства дополнительных улиц для обслуживания новой жилой многоквартирной и усадебной застройки с учетом преемственности и дальнейшего развития сложившейся планировочной структуры, обеспечивая качественную взаимосвязь основных территориальных зон: жилых, общественно-деловых, рекреационных, транспортной и инженерной инфраструктур.

3.4. Развитие территориальных зон

Проектные предложения по территориальному зонированию аг.Ракитница приняты на основе технико-экономических прогнозов развития населенного пункта, с учетом современных требований к формированию и функционированию населенного пункта, создания безопасной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Основными территориальными зонами перспективного развития являются: жилая, общественно-деловая, производственная, рекреационная.

Жилая зона. Представлена территориями перспективной многоквартирной, усадебной и смешанной пространственно застройки. Проектом предусмотрено следующее развитие жилой многоквартирной застройки:

на первом этапе – развитие района многоквартирной застройки на незастроенных территориях по ул.24-го съезда КПСС вблизи существующей многоквартирной застройки;

на втором этапе – освоение территории в северной части аг.Ракитница вблизи существующей многоквартирной застройки по ул.24-го съезда КПСС.

Развитие жилой усадебной застройки предусмотрено:

на первом этапе – формирование районов усадебной застройки на незастроенных территориях сельскохозяйственного назначения в пределах существующей границы населенного пункта в восточном и западном направлении. Территории в границах ул.Проектируемая №5, ул.Проектируемая №7, ул.Учительская, ул.Дружная, ул.Зеленая;

на втором этапе – развитие районов усадебной застройки на присоединяемых территориях сельскохозяйственного назначения в южной части аг.Ракитница в пределах ул.Проектируемая №1, ул.Проектируемая №2, ул.Проектируемая №5, ул.Проектируемая №6, ул.Проектируемая №7.

Генеральным планом предлагается следующее развитие жилой смешанной пространственно застройки:

на втором этапе – формирование района смешанной пространственно застройки на присоединяемых землях сельскохозяйственного назначения в границах ул.24-го съезда КПСС, ул.Проектируемая №8.

Общественно-деловая зона. Генеральным планом предлагается дальнейшее развитие и совершенствование сложившейся системы общественного обслуживания, дополнение объектами необходимыми для

обеспечения потребностей перспективного населения. Проектом предусмотрено следующее развитие общественно-деловой зоны специализированной застройки:

на первом этапе – завершение освоения территории вблизи культового объекта с северо-восточной части аг.Ракитница; формирование территории общественно-делового назначения по ул.24-го съезда КПСС;

на втором этапе – освоение территории в северной и центральной частях населенного пункта по ул.Дружная, ул.Проектируемая №4.

Производственная зона. Развитие производственной зоны в Генеральном плане предусмотрено:

на втором этапе – формирование территории места погребения на присоединяемых землях по ул.Проектируемая №3; развитие территории коммунальной застройки вблизи сложившейся производственной зоны в северо-западной части аг.Ракитница.

Рекреационная зона. Стратегия развития рекреационных зон предусматривает сохранение, реконструкцию и благоустройство существующих природных территорий аг.Ракитница, а также дополнение новыми территориями:

на первом этапе – формирование территории рекреационной зоны общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками по ул.Зеленая в восточной части населенного пункта, вдоль ул.Проектируемая №1;

на втором этапе – развитие рекреационной зоны общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками на пересечении ул.Проектируемая №5 и ул.Проектируемая №6.

3.5. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории. Озелененные территории аг. Ракитница в зависимости от их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями ограниченного пользования, озелененными территориями специального назначения, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах аг. Ракитница составит около 112,9 гектара, в том числе общего пользования – 7,5 га. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей аг. Ракитница.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (таблица 2.4) озелененность территории населенных пунктов должна составлять 40%. Для сельских населенных пунктов, расположенных в окружении лесов, озелененность застроенной части допускается уменьшать, но не более чем на 30% от нормативной. В связи с тем, что аг. Ракитница расположен в окружении лесов норматив озелененности застроенной части принят 36% соответственно.

В результате развития системы озелененных территорий аг. Ракитница, предлагаемой Проектом, общая площадь озелененных территорий составит около 112,9 гектаров, а озелененность застроенной части аг. Ракитница – 38,6 процентов (без учета водных поверхностей и сельскохозяйственных земель).

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

Существующие озелененные территории общего пользования представлены сквером ул. 24 съезда КПСС площадью 0,2 га.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» обеспеченность населения аг. Ракитница озелененными территориями общего пользования должна составлять не менее 6 квадратных метров на человека (норматив для сельских населенных пунктов). При существующей численности населения, площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 0,6 га. При нормативной обеспеченности 6 кв. м/чел и перспективной численности населения 2900 чел. площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку должна составлять не менее 1,7 га.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах аг. Ракитница предусматривается в результате увеличения уровня благоустройства и реконструкции существующих объектов системы озелененных территорий общего пользования, а также развития системы озелененных территорий общего пользования в результате формирования и благоустройства новых объектов в границах населенных пунктов.

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

Общая площадь озелененных территорий общего пользования в аг. Ракитница к расчетному периоду составит 7,5 га.

При реализации проектных решений обеспеченность озелененными территориями общего пользования с учетом рекреационных нагрузок для аг. Ракитница составит 25,9 кв.м./чел.

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

Генеральным планом предусматривается выделение всех озелененных территорий специального назначения в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом производственных, инженерных, либо транспортных объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет

распространятся регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к концу 2 этапа с учетом процента озелененности в 80% составит 0,7 гектаров.

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

Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 93,9 гектаров.

В систему озелененных территорий города также входят *насаждения улиц и дорог*, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог аг. Ракитница к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 10,8 гектара.

Туризм. В целях развития туризма настоящим Генеральным планом предлагается развитие сети агроусадб и объектов туристического сервиса в целях развития туристического потенциала аг. Ракитница.

3.6. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры аг.Ракитница Жабинковского района предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 147,8 га. Земли принадлежат ОАО «Ракитница».

Решение об изъятии и предоставлении 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 N 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 N 425-З «Кодекс Республики Беларусь о земле».

3.7. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Магистрально-уличная сеть. Основу транспортно-планировочной структуры агрогородка составляют:

главные улицы поселков и сельских населенных пунктов (категория Г) – улицы 24-го съезда КПСС, Учительская и Проектируемая №3;

основные жилые улицы (категория Ж) – улицы Учительская, Каштановая, Проектируемая №1, Проектируемая №2.

Проектом предусматривается:

реконструкция на первом этапе улиц, Проектируемая №1, Проектируемая №2, нескольких участков улицы Учительская;

строительство на 1 этапе участков улиц Дружная (0,6 км), Каштановая (0,6 км), Проектируемая №5 (0,6 км) и Проектируемая №7 (0,8 км);

строительство на расчетный срок участков улиц Дружная (0,6 км), Каштановая (0,2 км), Проектируемая №2 (1,0 км), Проектируемая №4 (0,2 км), Проектируемая №5 (0,2 км), улиц Проектируемая №6 (1,4 км), Проектируемая №7 (0,6 км), Проектируемая №8 (0,9 км), а также второстепенных улиц в районах нового строительства;

проведение на расчетный срок благоустройства уличной сети с устройством усовершенствованного покрытия, тротуаров и велодорожек.

Велосипедная инфраструктура. Проектными решениями предусматривается строительство сети велосипедных дорожек в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистральной уличной сети.

Общественный пассажирский транспорт. Общественный пассажирский транспорт в агрогородке Ракитница представлен пригородными автобусами г.Брест.

Линии движения общественного транспорта проходят по ул. 24-го съезда КПСС.

Протяженность линий движения общественного транспорта в границах агрогородка составляет 2,2 км, что соответствует плотности 1,0 км/ кв.км.

Транспортно-обслуживающие устройства. Потребность в автомобильных стоянках и парковках для легковых автомобилей, принадлежащих населению, проживающему в зоне новой многоквартирной застройки в аг. Ракитница требуется 337 машино-мест, в том числе на 1 этапе 37 машино-место. Размещение автотранспорта предлагается на автостоянках, внутриквартальных территориях и уширениях проезжей части.

3.8. Развитие инженерной инфраструктуры

В рамках реализации Генерального плана, рассматриваемого в границах градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг.Ракитница со схемой планировки Ракитницкого сельсовета Жабинковского района» предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

Электроснабжение. Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Брестской энергосистемы.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сооружений и высоковольтных линий электропередачи и их коридоров, 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 (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) существующих сетей и сооружений, 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 систем теплоснабжения за счет реконструкции (модернизации) источников тепла.

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

Связь. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) действующих сетей и сооружений связи, строительство новых с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

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 с максимальным использованием сложившейся системы водоснабжения на базе существующего подземного водозабора с доведением до расчетных параметров.

Строительство новой инфраструктуры системы водоснабжения с соблюдением требований действующего законодательства.

Проведение инвентаризации сетей водоснабжения с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности; сверхнормативных сроков эксплуатации; направления и (или) места расположения) сооружений и сетей водоснабжения.

Водоотведение (Канализация). Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности; направления и (или) места расположения) сооружений и сетей системы водоотведения (канализации) населенного пункта.

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

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

Дождевая канализация. Строительство инфраструктуры системы дождевой канализации: коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Защита от подтопления. Строительство дренажа в районах, подвергающихся подтоплению.

Строительство и реконструкция водотоков, используемых для приёма, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока.

3.9. Охрана окружающей среды

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

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

формирование природно-экологического каркаса аг. Ракитница на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий;

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

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т;

при разработке проектов, связанных с развитием (строительством, реконструкцией) инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, магистрального трубопроводного транспорта, а также осуществление иной деятельности, связанной с изменением гидрологического режима территорий, потенциально влияющей на расселение земноводных, необходимо предусматривать мероприятия по сохранению естественных и созданию искусственных мест размножения (мелководные водоемы), формированию в лесных массивах искусственных понижений с застойными явлениями для поддержания численности земноводных и обеспечения их водоемами для размножения;

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

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха и по выполнению санитарно-гигиенических требований:

проведение мероприятий по соблюдению требований к использованию территории в границах СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду: МТФ ОАО «Ракитница» аг. Ракитница, автопарк ОАО «Ракитница» вблизи аг. Ракитница, баня КУМПП «Жабинковское ЖКХ» (аг. Ракитница), пилорама ОАО «Ракитница» (западнее аг. Ракитница);

при сохранении производственного объекта ООО «БиоРесурсы» (аг. Ракитница, ул. 24 съезда КПСС, 2Г) после 1 этапа реализации Проекта (2030 г.) необходимо проведение мероприятий по соблюдению требований к использованию территории в границах СЗЗ;

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

при реконструкции очистных сооружений естественной биологической очистки с переводом в режим искусственной биологической очистки необходимо проведение мероприятий по соблюдению требований к территориям, расположенным в границах СЗЗ. В случае невозможности соблюдения требований в границах СЗЗ предусмотреть перевод существующих очистных сооружений в очистные сооружения закрытого типа;

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

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

разработка проекта СЗЗ существующей котельной аг. Ракитница с его утверждением в порядке, установленном законодательством;

создание насаждений СЗЗ и СР для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

выполнение расчетов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, перспективным площадкам для создания транспортных объектов и сооружений при разработке проектной документации;

проведение оценки риска для жизни и здоровья населения на территории нового строительства в связи с превышением предельно допустимой среднесуточной и среднегодовой концентраций по формальдегиду в атмосферном воздухе.

Мероприятия по охране водных ресурсов, охране источников питьевого водоснабжения:

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранной зоны и прибрежной полосы водных объектов Ракитницкого сельсовета с целью уменьшения поступления загрязняющих веществ в водные объекты и увеличения санирующей функции территории с соблюдением ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т;

размещение объектов должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах. При благоустройстве поверхностных водных объектов необходимо учитывать требования экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. № 2-Т;

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

разработка проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем водоснабжения с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

при осуществлении деятельности МТФ ОАО «Ракитница» обеспечить соблюдение режима хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении».

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

после заполнения предусмотреть закрытие места погребения в аг. Ракитница с принятием решения о закрытии;

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

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

формирование новых озелененных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции;

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территории жилой застройки, детского сада, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения, прибрежных зон, санитарно-защитных зон);

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;

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможную озелененность в соответствии с регламентами настоящего Генерального плана;

при осуществлении освоения производственных территорий под жилую застройку провести анализ почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и, при необходимости, провести мероприятия, направленные на достижения нормативных значений содержания веществ в почвах;

сохранение существующих и формирование новых рекреационных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции, в соответствии с предложениями, изложенными в разделе 5;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов. Мероприятия по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений, в том числе борщевика Сосновского, ежегодно разрабатываются и утверждаются в планах местными исполнительными и распорядительными органами по результатам полевых обследований и кадастровых обследований территории, проводимых Национальной академией наук Беларуси.

Мероприятия по охране и рациональному использованию недр:

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

горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр;

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

Мероприятия по обращению отходами:

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

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

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

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

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

формирование системы озелененных территорий специального назначения вдоль автомобильных дорог для защиты существующей застройки от транспортного шума;

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке;

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

применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств;

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

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;

выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ;

соблюдение режимов охранных зон от воздушных и кабельных линий электропередачи, трансформаторных подстанций;

соблюдение требований к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, в соответствии со специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, утвержденными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.06.2019 № 360;

проведение измерений плотности потока радона и мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности естественных радионуклидов; в случае превышения фактических значений радиационных характеристик, допускаемых гигиеническими нормами уровней, должно быть определено содержание и объем мероприятий, обеспечивающих выполнение нормативных требований;

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

3.10. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности предлагается реализовать следующие мероприятия по предупреждению ЧС.

По развитию и модернизации системы оповещения.

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС провести 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:

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);

учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки агрогородка 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;

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

приспособить существующие водонапорные башни для забора воды пожарной техникой;

осуществить строительство пожарных водоемов и резервуаров, приспособление естественных источников в агрогородке согласно СН 2.02.02-2019, а также СП 2.02.04-2025 «Противопожарное водоснабжения».

Мероприятия гражданской обороны.

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

укрытие населения в быстровозводимых укрытиях и приспособляемых под сооружения двойного назначения, в заглубленных (полуглубленных) помещениях;

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

возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

РАЗДЕЛ 4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

4.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда агрогородка на 14,9 тыс. кв. метров/ 157 квартир (домов), в том числе:

усадебное жилищное строительство – 12,2 тыс. кв. метров на 111 домов;

многоквартирное жилищное строительство – 2,7 тыс. кв. метров на 46 квартир.

Структура новой застройки: усадебная – 82%, многоквартирная – 18%.

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

поддержание существующих объектов в удовлетворительном техническом состоянии;

открытие торговых объектов;

размещение объекта бытового обслуживания.

При строительстве новых объектов социальной инфраструктуры, а также при проведении ремонта или реконструкции следует уделять внимание созданию доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

4.2. Развитие системы озелененных территорий

В целях развития озелененных территорий рекомендуется:

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 6 м.кв./чел;

сохранение существующего сквера ул.24 съезда КПСС и поддержание его благоустройства;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера на пересечении ул. Проектируемая №2 и ул. Каштановая, сквера на пересечении ул. Проектируемая №2 и ул. Новая, сквер по ул. Зеленая;

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

4.3. Развитие транспортной инфраструктуры

В качестве первоочередных предлагаются следующие мероприятия, намеченные к реализации к 2030 году:

строительство участка улицы Дружная – 0,6 км;

строительство участка улицы Каштановая – 0,6 км;

строительство участка улицы Проектируемая №5 – 0,6 км;
 строительство участка улицы Проектируемая №7 – 0,8 км.
 реконструкция участков ул. Учительская – 1,1 км;
 реконструкция ул. Проектируемая №1 – 1,2 км;
 реконструкция ул. Проектируемая №2 – 0,5 км.
 строительство автомобильных стоянок для легковых автомобилей на 37 машино-мест.

4.4. Развитие инженерной инфраструктуры

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

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

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

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

Связь. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) действующих сетей и сооружений связи, строительство новых с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

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

Водоснабжение. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности; направления и (или) места расположения) сооружений и сетей, строительство новой инфраструктуры системы водоснабжения населенного пункта.

Водоотведение (Канализация). Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности; направления и (или) места расположения)

сооружений и сетей, строительство новой инфраструктуры системы водоотведения (канализации) населенного пункта.

Санитарная очистка территории. Организация системы раздельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования

Дождевая канализация. Строительство сетей и сооружений с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Защита от подтопления. Строительство дренажа в районах, подвергающихся подтоплению.

Строительство и реконструкция водотоков, используемых для приёма, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока.

4.5. Охрана окружающей среды

Первоочередные мероприятия по охране окружающей среды включают в себя:

проведение мероприятий по соблюдению требований к использованию территории в границах СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду МТФ ОАО «Ракитница» аг. Ракитница, автопарк ОАО «Ракитница» вблизи аг. Ракитница, баня КУМПП «Жабинковское ЖКХ» (аг. Ракитница), пилорама ОАО «Ракитница» (западнее аг. Ракитница);

разработка проекта СЗЗ существующей котельной аг. Ракитница с его утверждением в порядке, установленном законодательством;

разработка проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем водоснабжения с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

4.6. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана

Проекты детального планирования, проекты застройки новых районов жилой многоквартирной и усадебной застройки

ЧАСТЬ 3. ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

5.1. Положение проектируемой территории в плане населенного пункта

Территория детального плана, площадью 61 га. расположена в южной части аг.Ракитница.

Границами детального плана, согласно с заданием на разработку, являются: ул.Каштановая, ул.Учительская, существующая граница аг.Ракитница.

5.2. Технико-экономическое обоснование

Расчетная численность населения в границах ДП:

1 этап (2030 год) – 0,2 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 0,4 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

1 этап – 11,8 тыс. кв. метров / 107 домов (квартир);

2 этап (расчетный срок) – 23,1 тыс. кв. метров / 209 домов (квартир).

Новое строительство:

1 этап – 11,8 тыс. кв. метров / 107 домов – усадебный жилищный фонд (100%);

2 этап – 11,3 тыс. кв. метров / 102 домов – усадебный жилищный фонд (100%).

Обеспеченность:

1 этап – 52 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 54 кв. метров на человека.

В границах детального плана будет формироваться только усадебная застройка.

Объекты социально-гарантированного обслуживания на территории детального плана отсутствуют. Основные и базовые объекты социально-гарантированного обслуживания расположены в центральной части населенного пункта и доступны для населения проектируемого района.

Основной целью развития **социальной инфраструктуры** должно стать создание необходимых условий, в том числе для обеспечения всеобщей доступности объектов социально-гарантированного обслуживания.

Весь перечень социально-гарантированных услуг население, проживающее в границах детального плана, будет получать на существующих и проектируемых объектах аг.Ракитница, а также г.Жабинка.

5.3. Архитектурно-планировочная организация и территориальное зонирование

Проектные предложения Детального плана по архитектурно-планировочной организации и территориальному зонированию основаны на решениях Генерального плана и уточняют его.

Детальным планом предусмотрено развитие жилой, общественно-деловой и рекреационной зон.

Жилая зона. Представлена территориями жилой усадебной низкоплотной застройки:

на первом этапе – формирование кварталов усадебной застройки по ул.Дружная, ул.Учительская, ул.Каштановая, ул.Проектируемая №5, ул.Проектируемая №7, ул.Проектируемая №9, ул.Проектируемая №10, ул.Проектируемая №13;

на втором этапе – развитие территории усадебной низкоплотной застройки в границах ул.Учительская, ул.Проектируемая №5, ул.Проектируемая №6, ул.Проектируемая №7, ул.Проектируемая №11, ул.Проектируемая №12, ул.Проектируемая №14.

Общественно-деловая зона. Детальным планом предусмотрено следующее развитие общественно-деловой зоны:

на втором этапе – формирование территории общественной специализированной застройки торгово-обслуживающих объектов на пересечении ул.Дружная и ул.Проектируемая №13.

Рекреационная зона. Развитие рекреационной зоны общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками в Детальном плане предусмотрено:

на первом этапе – формирование озелененных территорий общего пользования со средними рекреационными нагрузками в границах ул.Каштановая, ул.Проектируемая №5, ул.Проектируемая №9, ул.Проектируемая №13;

на втором этапе – формирование озелененной территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками по ул.Проектируемая №5, ул.Проектируемая №6, ул.Проектируемая №12.

5.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Основу транспортно-планировочной структуры района составляют:

главные улицы поселков и сельских населенных пунктов (категория Г) – улица Учительская.

Для обслуживания застройки на первом этапе в проекте предлагается строительство:

основных жилых улиц (категория Ж):

участок ул. Дружная – 0,6 км;

участок ул. Каштановая – 0,6 км;

участок ул. Проектируемая №5 – 0,6 км;

участок ул. Проектируемая №7 – 0,8 км.

второстепенных жилых улиц (категория З):

ул. Проектируемая №9 – 0,4 км;

ул. Проектируемая №10 – 0,8 км;

ул. Проектируемая №13 – 0,5 км;

ул. Проектируемая №14 – 0,2 км.

На втором этапе предусмотрено строительство:
 главных улиц поселков и сельских населенных пунктов (категория Г):
 ул. Проектируемая №6 – 0,8 км.
 основных жилых улиц (категория Ж):
 участок ул. Каштановая – 0,2 км;
 участок ул. Проектируемая №5 – 0,2 км.
 второстепенных жилых улиц (категория З):
 ул. Проектируемая №5 – 0,1 км;
 ул. Проектируемая №11 – 0,5 км;
 ул. Проектируемая №12 – 0,8 км;
 ул. Проектируемая №14 – 0,3 км.

На первом этапе предусмотрена реконструкция:
 главных улиц поселков и сельских населенных пунктов (категория Г):
 участка ул. Учительская – 0,5 км.

Велодорожки в рамках проекта предлагается проложить по всем главным улицам поселков и сельских населенных пунктов, а также на основным и второстепенным жилым улицам, где это возможно.

Расчет потребности в местах на автомобильных стоянках и парковках для хранения расчетного парка легковых автомобилей не производится, так как отсутствует многоквартирная застройка.

К расчетному сроку необходима организация парковок для легковых автомобилей у объектов общественного назначения на 50 машино-мест.

На пересечениях ул. Учительской с улицами Проектируемая №10 и Проектируемая №12 предлагается организация движения с возможностью только правого поворота.

5.5. Развитие инженерной инфраструктуры

В рамках реализации Детального плана, рассматриваемого в границах градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг.Ракитница со схемой планировки Ракитницкого сельсовета Жабинковского района» предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

Электроснабжение. Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Брестской энергосистемы.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сооружений и высоковольтных линий электропередачи и их коридоров, 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 (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) существующих сетей и сооружений, 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 (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 отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Связь. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) действующих сетей и сооружений связи, строительство новых с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

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. Обеспечение бесперебойной подачи воды потребителям.

Строительство новых сетей водоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Водоотведение (Канализация). Строительство новых сетей водоотведения (канализации) с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

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

Дождевая канализация. Строительство инфраструктуры системы дождевой канализации: коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Защита от подтопления. Строительство дренажа в районах, подвергающихся подтоплению.

Строительство и реконструкция водотоков, используемых для приёма, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока.

5.6. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории. Озелененные территории в границах Детального плана в зависимости от их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями ограниченного пользования, озелененными территориями специального назначения, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах аг. Ракитница составит около 23,7 гектаров, в том числе общего пользования – 5,2 гектаров. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей аг. Ракитница.

В результате развития системы озелененных территорий аг. Ракитница, предлагаемой Проектом, общая площадь озелененных территорий составит около 112,9 гектаров, а озелененность застроенной части аг. Ракитница – 38,6 процентов (без учета водных поверхностей и сельскохозяйственных земель).

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

Благоустроенные озелененные территории общего пользования в границах Детального плана отсутствуют.

В соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 № 205-З «О растительном мире» (далее – Закон «О растительном мире») к озелененным территориям общего пользования относятся – 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, озелененные участки общественных центров общегородского и районного значения, прочие озелененные территории (озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, территории противоэрозионных и придорожных насаждений, насаждений вдоль улиц населенных пунктов в границах красных линий, озелененных участков в жилой застройке).

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

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

По степени рекреационной нагрузки выделена одна территориальная зона:

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»

обеспеченность населения аг. Ракитница озелененными территориями общего пользования должна составлять не менее 6 квадратных метров на человека (норматив для сельских населенных пунктов). При нормативной обеспеченности 6 квадратных метров на человека и перспективной численности населения (430 человек) площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку должна составлять не менее 0,3 гектара.

Общая площадь озелененных территорий общего пользования в границах Детального плана аг. Ракитница к расчетному периоду составит 5,2 гектара.

При реализации Детального плана обеспеченность озелененными территориями общего пользования с учетом рекреационных нагрузок составит 118,6 кв. м/чел., что соответствует установленному нормативу.

Озелененные территории специального назначения в границах Детального плана отсутствуют.

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

Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 18,5 гектаров.

В систему озелененных территорий города также входят *насаждения улиц и дорог*, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог к расчетному сроку составит 3,8 га.

5.7. Градостроительные мероприятия по охране 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 аг. Ракитница на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий;

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

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и

гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т и Гигиенического норматива "Показатели безопасности и безвредности воды водных объектов для хозяйственно-питьевого и культурно-бытового (рекреационного) использования и воды в ванне бассейна", утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37;

при разработке проектов, связанных с развитием (строительством, реконструкцией) инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, магистрального трубопроводного транспорта, а также осуществление иной деятельности, связанной с изменением гидрологического режима территорий, потенциально влияющей на расселение земноводных, необходимо предусматривать мероприятия по сохранению естественных и созданию искусственных мест размножения (мелководные водоемы), формированию в лесных массивах искусственных понижений с застойными явлениями для поддержания численности земноводных и обеспечения их водоемами для размножения;

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

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха и по выполнению санитарно-гигиенических требований:

создание насаждений СЗЗ и СР для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

выполнение расчетов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, перспективным площадкам для создания транспортных объектов и сооружений при разработке проектной документации;

проведение оценки риска для жизни и здоровья населения на территории нового строительства в связи с превышением предельно допустимой среднесуточной и среднегодовой концентраций по формальдегиду в атмосферном воздухе;

Мероприятия по охране водных ресурсов, охране источников питьевого водоснабжения:

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения, месторождений (участков) пресных подземных вод;

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

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

формирование новых озелененных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции;

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;

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможную озелененность в соответствии с регламентами настоящего Детального плана;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов. Мероприятия по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений, в том числе борщевика Сосновского, ежегодно разрабатываются и утверждаются в планах местными исполнительными и распорядительными органами по результатам полевых обследований и кадастровых обследований территории, проводимых Национальной академией наук Беларуси.

Мероприятия по обращению отходами:

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

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

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

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств;

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

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

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

соблюдение режимов охранных зон от кабельных линий электропередачи, трансформаторных подстанций;

соблюдение требований к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, в соответствии со специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, утвержденными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.06.2019 № 360;

проведение измерений плотности потока радона и мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности естественных радионуклидов; в случае превышения фактических значений радиационных характеристик, допускаемых гигиеническими нормами уровней, должно быть определено содержание и объем мероприятий, обеспечивающих выполнение нормативных требований;

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

5.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

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

По развитию и модернизации системы оповещения.

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС провести установку одного эфирного радиоприемника в общественных, административных, производственных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории:

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);

учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки населенных пунктов 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;

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

осуществить приспособление естественных источников согласно СН 2.02.02-2019, а также СП 2.02.04-2025 «Противопожарное водоснабжения».

Мероприятия гражданской обороны.

Для защиты населения, материальных и историко-культурных ценностей от опасностей, возникающих (возникших) при ведении военных действий или вследствие этих действий на следующих стадиях проектирования предусматривать укрытие населения в быстровозводимых укрытиях и приспособляемых под сооружения двойного назначения, в заглубленных (полузаглубленных) помещениях.

РАЗДЕЛ 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда на 11,8 тыс. кв. метров/107 усадебных домов.

Обслуживание населения в границах детального плана аг.Ракитница будет осуществляться объектами аг.Ракитница и г. Жабинка.

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

6.2. Развитие транспортной инфраструктуры

На первом этапе предусмотрено строительство:

основных жилых улиц (категория Ж):

участок ул. Дружная – 0,6 км;

участок ул. Каштановая – 0,6 км;

участок ул. Проектируемая №5 – 0,6 км;

участок ул. Проектируемая №7 – 0,8 км.

второстепенных жилых улиц (категория З):

ул. Проектируемая №9 – 0,4 км;

ул. Проектируемая №10 – 0,8 км;

ул. Проектируемая №13 – 0,5 км;

ул. Проектируемая №14 – 0,2 км.

Реконструкция:

главных улиц поселков и сельских населенных пунктов (категория Г):

участка ул. Учительская – 0,5 км.

6.3. Развитие инженерной инфраструктуры

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

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

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

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

Связь. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) действующих сетей и сооружений связи, строительство новых с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

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

Водоснабжение. Строительство сетей водоснабжения для обеспечения бесперебойной подачи питьевой воды потребителям с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Водоотведение (Канализация). Строительство новых сетей водоотведения (канализации) с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

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

Дождевая канализация. Строительство сетей и сооружений с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Защита от подтопления. Строительство дренажа в районах, подвергающихся подтоплению.

Строительство и реконструкция водотоков, используемых для приёма, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока.

6.4. Развитие системы озелененных территорий

В целях развития озелененных территорий рекомендуется:

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 6 м.кв./чел;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера на пересечении ул. Проектируемая №2 и ул. Каштановая, сквера на пересечении ул. Проектируемая №2 и ул. Новая;

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

6.5. Охрана окружающей среды

Первоочередные мероприятия по охране окружающей среды включают в себя:

формирование новых озелененных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции;

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;

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможную озелененность в соответствии с регламентами настоящего Детального плана;

проведение оценки риска для жизни и здоровья населения на территории нового строительства в связи с превышением предельно допустимой среднесуточной и среднегодовой концентраций по формальдегиду в атмосферном воздухе.

ЧАСТЬ 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

РАЗДЕЛ 7. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

7.1. Цель градостроительных регламентов. Основные положения

Градостроительные регламенты являются нормативной базой развития аг.Ракитница и определяют функциональное использование территорий, а также основные требования к застройке соответствующих территорий.

Установленные в Проекте виды территориальных зон по преимущественному функциональному использованию и система регламентов определяют направления градостроительного развития населенных пунктов на всех территориях в пределах перспективной границы, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

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

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

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

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

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

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

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 36.25-00.ГМ-5 «Генеральный план».

7.2. Система градостроительных регламентов

В Проекте 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) реновации застройки.

Регулирование развития территориальных зон на территориях аг.Ракитница основано на учете функциональных, строительных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

Регламент функциональный. Виды и типы территориальных (функциональных) зон:

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

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

физические параметры элементов застройки.

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

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

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

7.3. Территориальные (функциональные) зоны

В Генеральном плане в пределах перспективной границы аг.Ракитница выделены следующие виды территориальных (функциональных) зон:

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

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

(Т) транспортной, (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;

(С) сельскохозяйственная – 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, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с градостроительным проектом;

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

Типология территориальных (функциональных) зон Генерального плана принята в соответствии с Таблицей 7.3.1.

Таблица 7.3.1. Типология территориальных (функциональных) зон Генерального плана.

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-1)
	УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-2)
	СМЕШАННАЯ ПРОСТРАНСТВЕННО ЗАСТРОЙКА (Ж-3)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	КОММУНАЛЬНАЯ (П-2)
	МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ (П-4)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л-1)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (Т-1)
	ТРАНСПОРТНЫХ ОБЪЕКТОВ И СООРУЖЕНИЙ (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ (И-1)
	ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ (И-2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА ГРАЖДАН, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА (С-3)
ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (В)	–

7.3.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – жилая.

Типы зоны:

Ж-1 – многоквартирная застройка;

Ж-2 – усадебная застройка;

Ж-3 – смешанная пространственно застройка.

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

жилая малоэтажная, среднеэтажная многоквартирная застройка;

жилая усадебная застройка*;

жилая блокированная застройка*;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания населения (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие);

объекты малых предприятий и частного бизнеса, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы-проезды;

хозяйственные площадки и (или) постройки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

* Для сохраняемой существующей застройки.

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

жилая усадебная застройка;

жилая блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания населения (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие);

объекты малых предприятий и частного бизнеса, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

хозяйственные площадки и (или) постройки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора;

объекты инженерной инфраструктуры и др.;

участки огородничества, коллективного садоводства; садово-огородные участки; участки для ведения личного подсобного хозяйства.

Жилая смешанная пространственно застройка (Ж-3) включает в себя территории, на которых в пределах одного структурно-планировочного элемента могут быть размещены:

жилая малоэтажная, среднеэтажная многоквартирная застройка;

усадебная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания населения (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие);

объекты специализированного обслуживания;

объекты малых предприятий и частного бизнеса, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

хозяйственные площадки и (или) постройки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора;

объекты инженерной инфраструктуры и др.;

Тип и параметры жилой смешанной пространственно застройки определяются при разработке проектов детального планирования, проектов застройки, при формировании градостроительного паспорта земельного участка

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий жилой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 7.3.1.1.

Таблица 7.3.1.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории жилой зоны.

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

*производственные и коммунальные объекты, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду.

Для территорий жилой зоны установлены объекты приоритетного (основного для данной зоны), возможного (допустимого при разработке детального плана, или проекта застройки, или допустимого при определенных условиях, установленных в разрешительной документации) и запрещенного (несовместимого с данным видом зоны) размещения.

Объектами **приоритетного размещения** в жилой зоне являются:

жилая застройка – многоквартирная, усадебная, смешанная;

общежития;

учреждения дошкольного и общего среднего образования, иные учреждения образования;

объекты повседневного общественного обслуживания населения (в том числе многофункциональные комплексы) – объекты торговли и общественного питания, бытового обслуживания, кредитно-финансовые учреждения;

административные объекты;

озелененные территории;

автостоянки и автопарковки, паркинги вместимостью до 300 машино-мест;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры.

Объектами **возможного размещения** в жилой зоне являются:

объекты периодического общественного обслуживания населения;

специализированные объекты социально-гарантированного обслуживания – социального и медицинского обслуживания населения, спортивные здания и сооружения, объекты коммунального обслуживания и связи;

многофункциональные и специализированные объекты районного уровня эпизодического обслуживания, в том числе – физкультурно-оздоровительные центры, молодежные культурно-досуговые центры, культовые объекты и др.;

учреждения высшего и среднего специального образования;

центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации;

рекреационные территории общего пользования;

производственные и коммунальные объекты, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду.

Объектами **запрещенного размещения** в жилой зоне являются:

общественная многофункциональная застройка центров межселенного значения (общегосударственного и регионального);

производственные и коммунальные объекты, для которых требуется установление санитарно-защитных зон;

предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО);

сооружения и устройства городского пассажирского транспорта;

объекты специального назначения, в том числе пожарное депо;

головные инженерные сооружения.

Для территорий жилой зоны вынос существующих промышленных и коммунальных объектов для которых требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых оказывает вредных воздействий на окружающую среду является приоритетным. Возможно сохранение существующих промышленных и коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие).

Параметры застройки и использования территории.

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне устанавливаются в соответствии с Таблицей 7.3.1.2.

Таблица 7.3.1.2. Установленные основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне.

Тип/подтип жилой зоны	Плотность жилищного фонда, м2 общ.пл./га.
Зона жилой многоквартирной застройки: малоэтажная (1-3 этажей); среднеэтажная (4-5 этажей).	до 2000 до 3000
Зона жилой усадебной застройки: низкоплотная (с участком от 0,10 до 0,15 га.).	от 500
Зона жилой смешанной пространственно застройки: многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажей); усадебная низкоплотная (с участком от 0,10 до 0,15 га.)	до 3000 от 500
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 %.	

Соотношение различных видов застройки в жилой зоне регулируется в соответствии с Таблицей 7.3.1.3.

Таблица 7.3.1.3. Установленное соотношение различных видов застройки в жилой застройке.

Тип/подтип жилой зоны	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная (блокированная) застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
Зона жилой многоквартирной застройки	не менее 80%	—	до 20%
Зона жилой усадебной застройки	—	не менее 85%	до 15%
Зона жилой смешанной пространственно застройки	определяется на последующей стадии	определяется на последующей стадии	до 15%

При размещении жилой застройки следует учитывать ограничение по высоте в границах ЗОЗ базовой станции.

7.3.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – общественно-деловая.

Типы зоны: О-2 – общественная специализированная застройка.

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

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

* Возможно только для существующей застройки.

Для общественно-деловой специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 60 % площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Общественные зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности на последующих после Генерального плана стадиях градостроительного проектирования.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий общественно-деловой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 3.3.2.1.

Таблица 7.3.2.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в общественно-деловой зоне.

Вид зоны	Основной вид использования территории общественно-деловой зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории общественно-деловой зоны
Жилая (Ж)	–	Д
Общественно-деловая (О)	О	–
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	Д

Вид зоны	Основной вид использования территории общественно-деловой зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории общественно-деловой зоны
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Сельскохозяйственная (С)	–	–
Специального назначения (СН)	–	–

Для территорий общественно-деловой зоны установлены объекты приоритетного (основного для данной зоны), возможного (допустимого при разработке детального плана или проекта застройки) и запрещенного (несовместимого с данным видом зоны) размещения.

Параметры застройки и использования территории.

Соотношение общественных и жилых функций в общественно-деловой зоне установлены в соответствии с Таблицей 7.3.2.2.

Таблица 7.3.2.2. Установленное соотношение общественных и жилых функций в общественно-деловой зоне.

Тип зоны общественно-деловой застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной специализированной застройки	от 85%	до 15%

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.

Иные физические параметры застройки территорий общественно-деловой зоны устанавливаются при разработке градостроительных проектов детального планирования.

7.3.3. Регламенты использования территорий в производственной зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – производственная.

Типы и подтипы зоны:

П-2 – коммунальная застройка;

П-4 – мест погребения.

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

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

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

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

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Производственная зона мест погребения (П-4) включает территории существующих мест погребения, допускается к размещению:

места погребения;

объекты сопутствующего обслуживания (в том числе культовые объекты);

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

В случае неэффективного использования территорий, в том числе по причине прекращения деятельности предприятия (всей производственной площадки или ее части), в границах производственной зоны допускается размещение общественных многофункциональных и (или) специализированных объектов, не противоречащих санитарно-эпидемиологическим требованиям (до 100 процентов функциональной зоны).

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

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий производственной зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблицей 7.3.3.1.

Таблица 7.3.3.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в производственной зоне.

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

Параметры застройки и использования территории.

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

Иные физические параметры застройки территорий производственной зоны устанавливаются при разработке градостроительных проектов детального планирования.

7.3.4. Регламенты использования территорий в рекреационной зоне

В зависимости от степени рекреационных нагрузок озелененные территории общего пользования подразделяются на:

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

Р-3 – озелененная территория в границах ООПТ.

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

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных

функций соответствующего типа на участке, составляющем не менее 65 процентов площади зоны.

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

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

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

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

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

Режим охраны и использования особо охраняемых природных территорий и осуществление хозяйственной деятельности регулируется Положением об ООПТ, охранными обязательствами и Законом Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» от 15.11.2018 № 150-3.

Соотношение видов использования территории

Соотношение видов использования территории в рекреационной зоне представлено в следующей таблице:

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	

Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 100
Озелененная территория в границах ООПТ	По специальному проекту				

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

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

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

7.3.5. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

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

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий специального назначения в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

К озелененным территориям специального назначения отнесены территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и минимальных расстояний. В состав прочих озелененных территорий специального назначения включены трудноосваиваемые территории в пойме р. Мухавец.

Озелененные территории специального назначения в д. Задерть, х. Стриганецкие Бусни, д. Дягли, д. Замошаны отсутствуют.

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

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.

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

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

Соотношение видов использования территории

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) должна составлять не менее 50 процентов в д. Петровичи, не менее 80% в д. Бульково, д. Стриганец, д. Федьковичи, аг. Ракитница.

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

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

7.4. Регулирующие (планировочные) зоны

В Генеральном плане в пределах в пределах перспективной границы аг.Ракитница выделены следующие виды регулируемых (планировочных) зон:

Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности. Требования к режимам хозяйственной и иной деятельности устанавливается в соответствии с действующим законодательством;

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;

Градостроительной реновации застройки (ГРЗ) – территории, в границах которых допускается изменение вида и типа территориальной (функциональной) зоны.

Типология регулируемых (планировочных) зон Генерального плана принята в соответствии с Таблицей 7.4.1.

Таблица 3.4.1. Типология регулируемых (планировочных) зон.

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	–
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	–
АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ (АПР)	–
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ РЕНОВАЦИИ ЗАСТРОЙКИ (ГРЗ)	ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (ГРЗ Ж-1)
	ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (ГРЗ Ж-2)
	РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (ГРЗ Р-1)

7.4.1. Зона охраны окружающей среды

Регламент специальный. Экологические регламенты

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории Ракитницкого сельсовета (в т.ч. аг. Ракитница) являются: особо охраняемые природные территории;

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду;

зоны ограничения застройки базовых станций сотовой связи;

площади залегания полезных ископаемых.

Национальная экологическая сеть. Согласно Схеме национальной экологической сети (утверждена Указом Президента Республики Беларусь №108 от 13.03.2018), на территории Ракитницкого сельсовета отсутствуют элементы национальной экологической сети.

Особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ). На территории Ракитницкого сельсовета частично расположен биологический заказник местного значения «Непокойчицы», объявленный решением Жабинковского районного исполнительного комитета от 19.09.2011 №1291. Объявление биологического заказника местного значения «Непокойчицы» вызвано необходимостью восстановления коренных лесов, возобновления и сохранения биотопов редких видов флоры и фауны. Графические материалы в

Положении о биологическом заказнике местного значения «Непокойчицы» отсутствуют. Границы заказника нанесены согласно описанию. Площадь заказника согласно решению составляет 467 га (на территории Ракитницкого сельсовета около 378 га).

В соответствии с «Региональной схемой рационального размещения особо охраняемых природных территорий местного значения до 01.01.2034 г.», утвержденной решением Брестского областного совета депутатов №446 от 28.12.2023, в 2024 году предусматривалось преобразование заказника «Непокойчицы».

В соответствии с постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 26 апреля 2007 г. №40 «Об объявлении отдельных вековых и редких пород деревьев ботаническими памятниками природы республиканского значения», на территории сельсовета в д. Петровичи расположен памятник природы республиканского значения «Дуб черешчатый «Петровичский-2». Площадь памятника природы 500 кв. м. Размеры: общая высота – около 35 м, окружность ствола – 686 см, диаметр – 218 см. Произрастает в окружении липы, клена, акации белой. Состояние – имеются незначительные механические повреждения ствола. Как объект показа входит в маршрут экологической тропы «В гостях у Петровича» (стоянка №7).

Согласно «Схеме рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения до 1 января 2035 года», утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23.10.2024 № 787, в 2029-2030 планируется преобразование памятника природы республиканского значения «Дуб черешчатый «Петровичский-2».

В границах аг. Ракитница отсутствуют особо охраняемые природные территории.

Согласно «Схеме рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения до 1 января 2035 года», утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23.10.2024 № 787 и «Региональной схеме рационального размещения особо охраняемых природных территорий местного значения до 01.01.2034 г.», утвержденной решением Брестского областного совета депутатов №446 от 28.12.2023, объявление новых особо охраняемых природных территорий местного и республиканского значения на территории Ракитницкого сельсовета не предусмотрено.

В соответствии с Законом Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» режим охраны и использования особо охраняемых природных территорий учитывается при разработке градостроительных проектов.

Режим охраны и использования особо охраняемых природных территорий и осуществление хозяйственной деятельности регулируется Положениями об особо охраняемых природных территориях и охранными обязательствами.

Природные территории, подлежащие специальной охране. К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах Ракитницкого сельсовета относятся:

- скверы;
- водоохранные зоны и прибрежные полосы;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;
- рекреационно-оздоровительные и защитные леса;
- места обитания диких животных, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь;
- зоны отдыха местного значения.
- природные территории, имеющие значение для размножения, нагула, зимовки и (или) миграции диких животных.

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах аг. Ракитница относятся:

- скверы;
- 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.

Скверы. По состоянию на 01.01.2025 озелененные территории общего пользования аг. Ракитница, являющиеся природными территориями, подлежащими специальной охране, представлены 1 сквером. В иных населенных пунктах сельсовета озелененные территории общего пользования отсутствуют.

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

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Для Жабинковского района РУП «ЦНИИКИВР» разработан проект водоохранных зон и прибрежных полос Жабинковского района Брестской области и утвержден решением Жабинковского районного исполнительного комитета от 30.12.2020 №1829. 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. С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организованы зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) в составе трех поясов.

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

различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным Кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

В границах зоны санитарной охраны скважины КУМПП ЖКХ «Жабинковское ЖКХ» в аг. Ракитница расположена МТФ ОАО «Ракитница». В связи с этим при осуществлении деятельности МТФ ОАО «Ракитница» необходимо обеспечить соблюдение режима хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении».

Рекреационно-оздоровительные леса. В границах сельсовета имеются рекреационно-оздоровительные и защитные леса. На территории Ракитницкого сельсовета действует проект лесоустройства ГОЛХУ «Кобринский опытный лесхоз». Осуществление хозяйственной и иной деятельности на землях лесного фонда регулируется проектами лесоустройства и Лесным Кодексом Республики Беларусь.

В границах населенных пунктов Ракитницкого сельсовета отсутствуют земли лесного фонда.

Проектом также планируется изъятие около 1,8 га земель лесного фонда для обустройства новой транспортной инфраструктуры и жилой усадебной застройки:

около 1,5 га для развития жилой усадебной застройки (юго-запад д. Бульково);

около 0,3 га для развития транспортной инфраструктуры (д. Петровичи).

Изъятие лесных земель проводится в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Места произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь. Согласно решению Жабинковского районного исполнительного комитета от 16.11.2023 №1665 на территории Ракитницкого сельсовета имеется 9 мест обитания 9 видов диких животных, относящихся к видам, включенным в Красную Книгу Республики Беларусь. Режим охраны и использования территории и осуществление хозяйственной деятельности в границах мест обитания диких животных, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь, регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и охранными обязательствами.

Зоны отдыха местного значения. В соответствии с Генеральной схемой размещения зон и объектов оздоровления, туризма и отдыха Республики Беларусь на период до 2030 года (далее – Генеральная схема), на территории Ракитницкого сельсовета расположены зоны отдыха местного значения «Сосновый Бор» и «Семисосны» (Брестский, Жабинковский районы).

В соответствии с проектными решениями Генеральной схемы на территории сельсовета предусмотрено функционирование и дальнейшее развитие зоны отдыха «Семисосны» с корректировкой границ. Согласно Генеральной схеме планировалось увеличение рекреационной емкости зоны отдыха «Семисосны» до 6500 чел. одновременно отдыхающих, при этом 1500 чел. прибывших для длительного отдыха.

Развитие зоны отдыха местного значения «Сосновый Бор» планируется путем корректировки границ и преобразования в специальный туристско-рекреационный парк «Сосновый Бор» (в соответствии с проектными решениями располагается за границами сельсовета на территории Жабинковского и Кобринского районов). Согласно Генеральной схеме планировалось увеличение рекреационной емкости зоны отдыха «Сосновый Бор» до 7600 чел. одновременно отдыхающих, при этом 2280 чел. прибывших для длительного отдыха.

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду. Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают в себя:

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

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

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

минимальные расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране;

охранные зоны (далее – ОЗ) объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные и нормируемые расстояния объектов инженерной инфраструктуры.

Санитарно-защитные зоны объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду. Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847) и других ТНПА в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических требований.

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ). Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета

Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. № 794. Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями-владельцами линий.

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 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.

Зоны ограничения застройки базовых станций сотовой связи. Для базовых станций операторов сотовой связи установлены зона ограничения застройки, которые необходимо учитывать при проектировании и застройке прилегающих к ним территорий. Требования к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения устанавливаются в соответствии со специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, утвержденные Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.06.2019 № 360.

Площади залегания полезных ископаемых. Минерально-сырьевая база Ракитницкого сельсовета представлена песком, глинами, суглинком и пресными подземными водами. В границах аг. Ракитница расположено 2 месторождения (участка) пресных подземных вод. На территориях, занятых месторождениями полезных ископаемых, осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь о недрах.

7.4.2. Зона инженерно-геологического районирования по степени благоприятности для строительства

Исходя из анализа природных и инженерно-геологических условий территории аг. Ракитница, в границах агрогородка, в том числе на территории Детального плана, выделены два инженерно-геологических района: благоприятный, относительно благоприятный.

Первый район (I) – благоприятный для строительства включает в себя большую часть рассматриваемой территории (95,5%). Район занимает возвышенные участки водно-ледниковой низины. Основаниями фундаментов будут служить пески от пылеватых до крупных, с преобладанием мелких и средней крупности, плотные супеси, суглинки с гравием и галькой. Активных экзогенных процессов не наблюдается. В отдельных случаях возможны незначительные водно-эрозионные процессы. Строительное освоение района не потребует специальных мероприятий по инженерной подготовке территории. На отдельных участках холмистого рельефа потребуются вертикальная планировка территории.

Второй район (II) – ограниченно-благоприятный для строительства занимает около 4,5% от общей площади рассматриваемой территории и включает в себя участки у каналов и прудов. Район характеризуется общей пониженностью в рельефе на 1,5-2 м над прилегающей территорией, слабым поверхностным стоком, близким к поверхности залеганием грунтовых вод (0,7-2,0 м), подтоплением, реже заболачиванием. Геологический разрез с поверхности представлен аллювиальными, флювиогляциальными, современными болотными отложениями. Основаниями фундаментов будут служить пески мелкие и пылеватые, пылеватые супеси, суглинки.

При застройке территории района II следует предусмотреть ряд инженерных мероприятий: организацию поверхностного стока, понижение уровня грунтовых вод, дренаж, подсыпку, применение искусственных оснований. Таким образом, инженерная подготовка территории района II при строительстве приведет к его удорожанию.

7.4.3. Зона архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки

Градостроительный регламент зоны архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки установлен на всю территорию аг.Ракитница в целях формирования образно-выразительной композиции населенного пункта. Требования регламента распространяются на все объекты строительства, размещаемые в пределах перспективной границы аг.Ракитница.

Размещение новой застройки необходимо вести с учетом:

комплексного подхода в формировании среды с высокими эстетическими качествами с размещением репрезентативной застройки;

формирования взаимоувязанной системы освоенных и свободных от застройки (природных) территорий;

средств ландшафтного дизайна и малых архитектурных форм, городского оборудования при благоустройстве;

принципа универсального дизайна с организацией доступной среды.

7.4.3. Зона градостроительной реновации застройки

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

Преобразование возможно на любом этапе реализации Генерального плана, если провести его позволяет экономическая ситуация. Зона градостроительной реновации застройки может быть реализована при разработке проекта детального планирования или архитектурно-планировочной концепции на трансформируемую территорию, а также прилегающие к ней территории с целью комплексного решения вопросов

социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, планировочной организации и функционального зонирования.

В Генеральном плане выделены следующие типы зоны градостроительной реновации застройки:

ГРЗ Ж-1 – жилая многоквартирная застройка;

ГРЗ Р-1 – рекреационная зона общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками.

В случае принятия решения о градостроительной реновации застройки следует руководствоваться градостроительными регламентами соответствующего вида территориальной (функциональной) зоны.

7.4.4. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций

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

Регламент разработаны с учетом требований нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны, 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 7.4.4.1).

Таблица 7.4.4.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС».

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию</i>		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км
при строительстве высоты 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.
Осуществлять возведения, реконструкция зданий, сооружений, линий электропередач и электросвязи в пределах приаэродромной территории для	Ст. 27 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и Ст. 48 Воздушного кодекса Республики Беларусь	приложение 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 18.12.2025 № 735; п. 3.18 единого Перечня административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденного постановлением

аэродрома гражданской авиации «Брест» при получении технических требований от Департамента авиации Министерства транспорта и коммуникации Республики Беларусь		Совета Министров Республики Беларусь от 24.09. 2021 № 548.
Строительство в пределах приаэродромной территории аэродрома государственной авиации «Михалкин» осуществлять при условии получения технических требований от Министерства обороны Республики Беларусь в части наличия или отсутствия ограничения	Ст. 27 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и Ст. 48 Воздушного кодекса Республики Беларусь	приложение 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 18.12.2025 № 735.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
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 до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Регламенты являются нормативной базой развития территории проектирования и представляют собой обязательные требования к застройке и использованию территорий. Графический материал «Детальный план» (36.25-00.ГМ-17) отражает установленные градостроительные регламенты. В свою очередь, регламенты, установленные на стадии детального планирования, конкретизируются при последующем проектировании. Действие градостроительных регламентов распространяется на все участки, расположенные в границах функциональных зон, которые выделены Детальным планом по преимущественному функциональному использованию (более 50 процентов преобладающего вида использования).

Параметры планировки и застройки участков установлены с учетом их градостроительного, экономического и эстетического значения, в соответствии с действующим законодательством и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности проектируемой территории.

8.1. Цель градостроительных регламентов

Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система градостроительных регламентов определяют направления приоритетного градостроительного развития для всех территорий, расположенных в границах проектирования, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию и регулированию инвестиционных процессов, а также созданию безопасной и доступной среды жизнедеятельности населения.

Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах проектирования. Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством, основными положениями градостроительного развития и функциональным зонированием, установленным Детальным планом.

8.2. Система градостроительных регламентов

В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

функциональные – вид, типы и подтипы функциональных зон;

строительные – параметры застройки, интенсивность строительного использования;

инфраструктурные – объемы потребляемых инженерных ресурсов, требования по инженерной подготовке, пространственная доступность остановок общественного транспорта, минимально необходимое количество мест автомобильных стоянок и парковок и их пространственную доступность;

специальные – санитарно-гигиенические и природоохранные, по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Функциональный регламент устанавливается для функциональной зоны или участка с учетом местоположения в планировочной структуре населенного пункта по преимущественному (более 50 процентов) виду использования территории, который дополняется другими совместимыми и целесообразными видами, поддерживающими основную функцию.

В границах Детального плана выделены застраиваемые и не застраиваемые функциональные зоны. К застраиваемым видам зон относится общественно-деловая, производственная, к частично застраиваемым или не застраиваемым – рекреационная, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Дополнительно регламентируется перечень объектов строительства, размещение которых осуществляют в приоритетном порядке, а также при определенных условиях и размещение которых запрещено.

Строительный регламент устанавливается для отдельных участков или их групп застраиваемых функциональных зон – общественно-деловой, производственной; не установлен для зон транспортной и инженерной инфраструктур.

В Детальном плане определены параметры интенсивности строительного использования участка (коэффициенты застройки и плотности застройки), геометрические параметры застройки – линии регулирования застройки, высота застройки.

Инфраструктурный регламент устанавливается для всей территории Детального плана и определяет объемы потребляемых инженерных ресурсов (суммарное теплopotребление, электрическую нагрузку, газо- и водопотребление, объемы отвода сточных вод), требования по инженерной подготовке, пространственную (временную) доступность остановок общественного транспорта, минимально необходимое количество мест автомобильных стоянок и парковок и их пространственную (временную) доступность.

Специальный регламент устанавливается для всей территории Детального плана и представлен:

санитарно-гигиеническими и природоохранными регламентами (требования по соблюдению или изменению границ СЗЗ и санитарных разрывов от действующих и проектируемых источников воздействия, соблюдению нормативно допустимых уровней акустического загрязнения и проведению шумозащитных мероприятий, соблюдению нормативной обеспеченности озелененными территориями ограниченного пользования для основных функциональных зон, режимов осуществления хозяйственной и иной деятельности на ООПТ и в границах природных территорий подлежащих специальной охране);

регламентом по предупреждению чрезвычайных ситуаций (требования по ограничению и функциональному зонированию с учетом возможной ЧС, по обеспечению противопожарной защиты территории и объектов).

8.3. Типология территориальных (функциональных) зон.

Функциональные и строительные регламенты Детального плана

Функциональное зонирование в Детальном плане принято с учетом анализа сложившейся планировочной ситуации, природно-географических и хозяйственных особенностей, комплексной градостроительной и экономической оценки развития территорий.

Границы функциональных зон установлены по красным линиям, границам земельных участков, естественным границам природных объектов.

Функциональные зоны определяют преимущественный вид использования территории.

Типология территориальных (функциональных) зон Детального плана принята в соответствии с Таблицей 8.3.1.

Таблица 8.3.1. Типология территориальных (функциональных) зон.

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-2)	НИЗКОПЛОТНАЯ (Ж-2.1)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (О-2)	ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ (О-2.3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1)	ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (СКВЕРЫ) (Р-1.2)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (Т-1)	УЛИЦ И ДОРОГ (Т-1.1)
		ПРОЕЗДОВ (Т-1.2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ (И-1)	ПОДЗЕМНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (И-1.1)
	ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ (И-2)	ИНЫЕ (И-2.2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА ГРАЖДАН, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА (С-3)	—

8.3.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

Функциональный регламент. Типы и подтипы жилой зоны.

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-17) выделены зоны общественной застройки с учетом основного вида ЖЖ (Ж). На чертеже зоны общественной застройки с учетом жилой зоны (ж) подразделяются на следующие типы и подтипы:

Ж-2 –усадебная застройка:

Ж-2.1 – низкоплотная.

Зона усадебной застройки (Ж-2) включает территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

- жилая усадебная застройка;
- жилая блокированная застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного и периодического обслуживания населения (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие);
- объекты малых предприятий и частного бизнеса, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;
- улицы-проезды;
- хозяйственные площадки и (или) постройки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора;
- объекты инженерной инфраструктуры и др.

Строительный регламент. Виды объектов для размещения на территориях в жилой зоне. Параметры застройки и использования территории.

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях жилой зоны необходимо принимать в соответствии с таблицей 8.3.1.1.

Таблица 8.3.1.1. Виды объектов, приоритетного, возможного и запрещенного режима размещения в зонах жилой застройки

Строительные объекты	Ж-2.1
Жилая застройка:	
многоквартирная малоэтажная (1 – 3 этажа)	В
многоквартирная среднеэтажная (4 – 5 этажей)	З
многоквартирная многоэтажная (6 – 9 этажей)	З
повышенной этажности (10 и более этажей)	З
усадебная	О
блокированная (в том числе по типу «таунхаус»)	О
общежития	З
дачные дома	З
Общественно-деловая застройка:	
административно-деловые объекты	З
культурно-просветительские объекты	З
торгово-обслуживающие предприятия	О
научно-образовательные учреждения	З
школьные и дошкольные учреждения	З
лечебно-оздоровительные учреждения	З
физкультурно-спортивные здания и сооружения	З
культовые объекты	З
Производственная застройка:	
Промышленные предприятия	З

Строительные объекты		Ж-2.1
Коммунально-обслуживающие объекты		3
Коммунально-складские объекты		3
Места погребения		3
Озелененные территории общего пользования		
объекты озеленения		О
Транспортные объекты:		
транспортные коммуникации		О
транспортные сооружения		3
Инженерные объекты:		
Инженерная инфраструктура (за исключением головных инженерных сооружений)		О

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное при обосновании);

З – запрещенное.

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

Удельные соотношения общественных и жилых функций в жилой зоне представлены в таблице 8.3.1.2.

Таблица 8.3.1.2. Удельные соотношения общественных и жилых функций в жилой зоне.

Тип зоны жилой застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Жилая усадебная застройка (Ж-2)	до 10%	не менее 90%

Интенсивность градостроительного освоения территорий жилой зоны устанавливаются в соответствии с таблицей 8.3.1.3.

Таблица 8.3.1.3. Показатели интенсивности градостроительного освоения территорий жилой зоны

Подтип зоны общественно-деловой застройки	Плотность жилищного фонда, не менее	Коэффициент застройки*, K_u	Коэффициент плотности застройки, K_d
Жилая усадебная низкоплотная застройка (Ж-2-1)	500	не устанавливается	

При застройке жилых территорий в границах проектирования необходимо учитывать требования по формированию целостной среды, при условии оптимального использования территорий.

Этажность для новой жилой застройки не выше 3 этажей с мансардой.

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

- высокая интенсивность использования территорий;
- соблюдение требований организации безопасной среды жизнедеятельности;
- организации комфортной доступной среды для всех людей, независимо от физических особенностей, возраста и других постоянных или временных состояний;
- размещение застройки с учетом требований инсоляции и освещенности, аэрации;
- оборудование на прилегающей территории к жилым домам контейнерной площадки для сбора коммунальных отходов;
- организация пешеходных и велосипедных связей, обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;
- высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;
- экологическая безопасность территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

8.3.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне

Функциональный регламент. Типы и подтипы общественно-деловой зоны.

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-17) выделены зоны общественной застройки с учетом основного вида общественно-деловая зона (О). На чертеже зоны общественной застройки с учетом общественно-деловой зоны (О) подразделяются на следующие типы и подтипы:

О-2 – общественная специализированная застройка:

О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий.

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

Зоны **общественной специализированной застройки (О-2)** формируются в непосредственной близости к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50 процентов и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20 процентов территории зоны, а также объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Отнесение территории к общественно-деловой зоне определенного типа и (или) подтипа устанавливается при условии наличия

или размещения более 50 процентов, соответствующих «основных» видов общественной застройки.

Строительный регламент. Виды объектов для размещения на территориях в общественно-деловой зоне. Параметры застройки и использования территории.

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях общественно-деловой зоны необходимо принимать в соответствии с таблицей 8.3.2.1.

Таблица 8.3.2.1. Виды объектов, приоритетного, возможного и запрещенного режима размещения в зонах общественно-деловой застройки

Объекты строительства	Тип, подтип общественно-деловой зоны
	О-2.3
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	З
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	З
Административные объекты, связанные с обслуживанием и функционированием объектов озеленения	З
Торговые центры	П
Фирменные и специализированные магазины	З
Площадки для размещения передвижных средств разовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	В
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	З
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	В
Гостиницы	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	В
Объекты почтовой связи и электросвязи	В
Театральные залы, кинозалы, музеи, выставочные залы	З
Культовые объекты	З
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	З
Дома культуры	З
Развлекательные центры	В
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	З
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З
Коммунально-обслуживающие (инженерно-технические объекты и сооружения)	В
Склады и базы	З
Объекты озеленения	П
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	В
Учреждения дополнительного образования	З
Учреждения внешкольного воспитания	З

Объекты строительства	Тип, подтип общественно-деловой зоны
	О-2.3
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	З
Аптеки, аптечные киоски	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З
Места временного хранения автомобилей	П
Сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения и объектов	З

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное при обосновании);

З – запрещенное.

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

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественно-деловой зоне представлены в таблице 8.3.2.2.

Таблица 8.3.2.2. Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественно-деловой зоне.

Тип зоны общественно-деловой застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной специализированной застройки (О-2)	до 100%	–

Показатели озелененности территорий общественно-деловой зоны устанавливаются в соответствии с таблицей 8.3.2.3.

Таблица 8.3.2.3. Показатели озелененности территорий общественно-деловой зоны

Подтип зоны общественно-деловой застройки	Процент озелененности, %
Общественной специализированной застройки, торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 25*

*нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественно-деловой зоны устанавливаются в соответствии с таблицей 8.3.2.4.

Таблица 8.3.2.4. Показатели интенсивности градостроительного освоения территорий общественно-деловой зоны

Подтип зоны общественно-деловой застройки	Коэффициент застройки*, K_u	Коэффициент плотности застройки*, K_d
Общественной специализированной застройки, торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	0,5 – 0,75	0,5 – 1,0

* данные показатели могут быть уточнены на последующей стадии проектирования, но не более чем на 20%.

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.

Этажность для новой общественной застройки не выше 3 этажей с мансардой.

Формирование общественной застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

формирования пешеходных и велосипедных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания.

создание среды обитания, предназначенной для посещения и использования всеми категориями населения, включая физически ослабленных лиц;

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

Подробно параметры планировки и застройки общественно-деловых объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке проектов на последующих стадиях проектирования.

8.3.3. Регламенты использования территорий в рекреационной зоне

Регламент функциональный

Рекреационная зона с учетом основного вида использования территории представлена одним типом:

Р-1.2 – общего пользования со средними рекреационными нагрузками.

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

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

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

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

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

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

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

Соотношение видов использования территории

Соотношение видов использования территории в рекреационной зоне представлено в следующей таблице:

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	

Общего пользования со средними рекреационными нагрузками Р-1.2	Благоустройство сквера. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	55*	30*	65*	40-60
---	--	-----	-----	-----	-------

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

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

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

8.3.4. Регламенты использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры

Функциональный регламент. Типы и подтипы зоны транспортной инфраструктуры.

В границах Детального плана зона транспортной инфраструктуры (Т) подразделяется на следующие типы и подтипы:

Т-1 – транспортных коммуникаций:

Т-1.1 – улиц и дорог;

Т-1.2 – проездов.

Территории, определённые под транспортные коммуникации, должны составлять, как правило, не менее 70% всей территории функциональной зоны. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 24,6%.

Улицы населенного пункта представляют собой территории в границах красных линий комплексом инженерных сооружений, предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов, обслуживания участников дорожного движения, а также размещения элементов благоустройства и прокладки инженерных сетей. Дальнейшее проектирование и реализация проектных решений уличной сети должна осуществляться в соответствии с графическим материалом ГМ-19 «Разбивочный план красных линий». Вдоль красных линий Детальным планом установлены линии регулирования застройки.

Проезды являются вспомогательными элементами уличной сети населенного пункта, обеспечивают транспортное обслуживание застройки на прилегающих к улицам территориях, не ограничиваются красными линиями и является элементом застройки. Конфигурация проездов и их расположение в планировочной структуре объекта проектирования уточняются при последующем проектировании.

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.

Зоны транспортной инфраструктуры следует реализовывать с учетом принципа формирования единой и взаимоувязанной системы путей сообщения и сооружений, обеспечивающих потребность в удобных и безопасных коммуникациях пассажирских и грузовых потоков.

Строительный регламент.

Не устанавливается для зоны транспортной инфраструктуры.

8.4. Инфраструктурные и специальные градостроительные регламенты Детального плана

Для всей территории проектирования установлены регламенты инфраструктурные (регламенты развития инфраструктуры) и специальные (санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты, регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций).

Инфраструктурный регламент.

Градостроительные регламенты развития транспортной и инженерной инфраструктур включают укрупненные показатели ресурсопотребления по этапам освоения территории, определяют параметры развития улично-дорожной сети, потребность в местах хранения автотранспорта и установлены в соответствии с Таблицей 8.4.1, Таблицей 8.4.2.

Таблица 8.4.1. Показатели развития транспортной инфраструктуры в границах Детального плана.

Транспортная инфраструктура	Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Протяженность уличной сети, км, в том числе:	1,3	1,5	1,9
главных улиц поселков и сельских населенных пунктов, км	0,8	0,8	0,8
основных жилых улиц, км	0,5	0,5	0,5
второстепенных жилых улиц, км	–	0,2	0,6
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения, машино-мест	–	–	–

Таблица 8.4.2. Показатели развития инженерной инфраструктуры в границах Детального плана.

Инженерная инфраструктура	Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут	25,0	35,8	48,6
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, тыс.куб.м/сут	-	34,8	46,6
Суммарная электрическая нагрузка, МВт	0,1	0,5	0,6

Суммарное газопотребление, млн.куб.м/год	-	0,1	0,2
Суммарное теплопотребление, МВт	-	0,2	0,2
Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	0,1	0,1	0,1
Количество твердых коммунальных отходов, тыс.т/год	5,1	33,8	42,3
Территория, требующая инженерной подготовки, га	-	0,15	0,3

8.4.1. Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты **Регламент специальный. Экологические регламенты**

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории Детального плана являются:

природные территории, подлежащие специальной охране;
санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду.

В границах Детального плана отсутствуют элементы национальной экологической сети, особо охраняемые природные территории, типичные и редкие биотопы, места произрастания дикорастущих растений и места обитания диких животных, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь.

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах Детального плана относятся скверы.

Скверы. На территории Детального плана отсутствуют благоустроенные озелененные территории общего пользования. Генеральным планом предусмотрено формирование новых озелененных территорий общего пользования общей площадью 7,5 га, в том числе 5,2 га на территории Детального плана. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах сквера регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и градостроительными регламентами настоящего Генерального плана.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают в себя:

охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;
минимальные и нормируемые расстояния объектов инженерной инфраструктуры.

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

8.4.2. 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 8.4.2.1).

Таблица 8.4.2.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС».

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию</i>		
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	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км
при строительстве высоты 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	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	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

(пожарные автолестница, автоподъемник)		высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
Осуществлять возведения, реконструкция зданий, сооружений, линий электропередач и электросвязи в пределах приаэродромной территории для аэродрома гражданской авиации «Брест» при получении технических требований от Департамента авиации Министерства транспорта и коммуникации Республики Беларусь	Ст. 27 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и Ст. 48 Воздушного кодекса Республики Беларусь	приложение 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 18.12.2025 № 735; п. 3.18 единого Перечня административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24.09. 2021 № 548.
Строительство в пределах приаэродромной территории аэродрома государственной авиации «Михалкин» осуществлять при условии получения технических требований от Министерства обороны Республики Беларусь в части наличия или отсутствия ограничения	Ст. 27 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и Ст. 48 Воздушного кодекса Республики Беларусь	приложение 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 18.12.2025 № 735.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
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 до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

**ЧАСТЬ 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ**

**РАЗДЕЛ 9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНА РАЗВИТИЯ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ СЕЛЬСОВЕТА**

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.			
Плотность населения	чел/га			
2. СИСТЕМА РАССЕЛЕНИЯ				
Количество сельских населенных пунктов	ед.	9	9	9
3. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах сельсовета, в том числе:	га/ %	7641,5 100	7612,4	7612,4
градостроительного развития населенных пунктов	га/ %	706,6 9,2	1097,8 14,4	1097,8 14,4
размещения садоводческих товариществ и дачных кооперативов	га/ %	28,8 0,4	28,8 0,4	28,8 0,4
общественно-деловая	га/ %	10,8 0,1	10,8 0,1	37,9 0,5
сельскохозяйственная	га/ %	4487,1 58,7	4069,5 53,5	4042,4 53,1
лесохозяйственная	га/ %	1709,3 22,4	1708,0 22,4	1708,0 22,4
специального назначения	га/ %	0,7 0,0	0,7 0,0	0,7 0,0
земель, занятых поверхностными водными объектами	га/ %	522,5 6,8	522,5 6,9	522,5 6,9
прочие	га/ %	175,7 2,3	174,3 2,3	174,3 2,3
Площадь территории в границах д.Бульково, в том числе:	га/ %	92,6	195,4	195,4
жилая	га/ %	47,1 50,9	61,2 31,3	139,7 71,5
общественно-деловая	га/ %	0,6 0,6	0,6 0,3	13,0 6,7
производственная	га/ %	2,3 2,5	2,5 1,3	2,5 1,3
сельскохозяйственная	га/ %	27,2 29,4	111,1 56,9	1,1 0,6
рекреационная	га/ %	-	-	3,1 1,6
прочие	га/ %	15,4 16,6	20 10,2	36 18,4

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Площадь территории в границах д.Дягли , в том числе:	га/ %	16,8	50,4	50,4
жилая	га/ %	11,6 69,0	13,5 26,8	40,0 79,4
общественно-деловая	га/ %	-	-	0,6 1,2
производственная	га/ %	-	-	-
сельскохозяйственная	га/ %	3,3 19,6	34,1 67,7	-
рекреационная	га/ %	-	-	0,6 1,2
прочие	га/ %	1,9 11,3	2,8 5,6	9,2 18,3
Площадь территории в границах д.Задерть , в том числе:	га/ %	43,0	67,8	67,8
жилая	га/ %	18,4 42,8	34,7 51,2	55,5 81,9
общественно-деловая	га/ %	-	-	-
производственная	га/ %	-	-	-
сельскохозяйственная	га/ %	21,2 49,3	27,7 40,9	-
рекреационная	га/ %	-	-	1,1 1,6
прочие	га/ %	3,4 7,9	5,4 8,0	11,2 16,5
Площадь территории в границах д.Замошаны , в том числе:	га/ %	52,5	62,3	62,3
жилая	га/ %	16,8 32,0	18,4 29,5	28,9 46,4
общественно-деловая	га/ %	-	-	0,2 0,3
производственная	га/ %	-	-	-
сельскохозяйственная	га/ %	31,0 59,0	41,4 66,5	30,7 49,3
рекреационная	га/ %	-	-	-
прочие	га/ %	4,7 9,0	2,5 4,0	2,5 4,0

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Площадь территории в границах д.Петровичи , в том числе:	га/ %	24,7	24,7	24,7
жилая	га/ %	12,9 52,2	14,1 57,1	14,6 59,1
общественно-деловая	га/ %	0,1 0,4	0,7 2,8	3,6 14,6
производственная	га/ %	-	-	-
сельскохозяйственная	га/ %	3,0 12,1	3,3 13,4	0,7 2,8
рекреационная	га/ %	0,1 0,4	0,1 0,4	0,3 1,2
прочие	га/ %	8,6 34,8	6,5 26,3	5,5 23,3
Площадь территории в границах аг.Ракитница , в том числе:	га/ %	226,8	300,8	300,8
жилая	га/ %	108,0 47,6	132,8 44,1	217,8 72,4
общественно-деловая	га/ %	6,1 2,7	7,4 2,5	9,5 3,2
производственная	га/ %	2,8 1,2	3,3 1,1	7,9 2,6
сельскохозяйственная	га/ %	80,7 35,6	113,1 37,6	4,4 1,5
рекреационная	га/ %	0,1 0,0	5,9 2,0	7,5 2,5
прочие	га/ %	29,1 12,8	38,3 12,7	53,7 17,9
Площадь территории в границах д.Стриганец , в том числе:	га/ %	138,1	170,6	170,6
жилая	га/ %	41,1 29,8	70,7 41,4	99,0 58,0
общественно-деловая	га/ %	0,3 0,2	1,7 1,0	1,7 1,0
производственная	га/ %	-	-	-
сельскохозяйственная	га/ %	69,0 50,0	81,9 48,0	51,6 30,2
рекреационная	га/ %	-	0,3 0,2	0,6 0,4
прочие	га/ %	27,7 20,1	16 9,4	17,7 10,4

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Площадь территории в границах х.Стриганецкие Бусни , в том числе:	га/ %	11,6	50,5	50,5
жилая	га/ %	6,4 55,2	8,0 15,8	37,1 73,5
общественно-деловая	га/ %	-	-	1,9 3,8
производственная	га/ %	-	-	-
сельскохозяйственная	га/ %	4,2 36,2	41,6 82,4	-
рекреационная	га/ %	-	-	4,5 8,9
прочие	га/ %	1 8,6	0,9 1,8	7 13,9
Площадь территории в границах д.Федьковичи , в том числе:	га/ %	100,4	175,2	175,2
жилая	га/ %	41,1 40,9	63,4 36,2	104,8 59,8
общественно-деловая	га/ %	0,4 0,4	3,6 2,1	8,0 4,6
производственная	га/ %	1,9 1,9	1,9 1,1	1,9 1,1
сельскохозяйственная	га/ %	37,8 37,6	88,2 50,3	24,0 13,7
рекреационная	га/ %	-	-	3,7 2,1
прочие	га/ %	19,2 19,1	18,1 10,3	32,8 18,7
4. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда в населенных пунктах, в том числе:	тыс. м2 общей площади	85,0	146,1	383,2
	тыс. квартир (домов)	0,8	1,4	3,9
в опорных населенных пунктах	тыс. м2 общей площади	36,2	51,1	124,7
	тыс. квартир (домов)	0,36	0,51	1,36
Средняя жилищная обеспеченность населения	м2 общей площади/ чел.	47	52	51

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:			
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)	
5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА					
Учреждения дошкольного образования	мест/тыс. жителей	41	27	51	
Учреждения общего среднего образования	мест/тыс. жителей	276	181	121	
Больницы	коек/тыс. жителей	7,5	7,5	7,5	
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену/ тыс.жителей	16	11	20	
Торговые объекты	м2 торговой площади/ тыс. жителей	219	446	442	
6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА					
Протяженность железнодорожной сети	км	-	-	-	
Протяженность автомобильных дорог, в том числе:	км				
с твердым покрытием	км				
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.				
7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА					
Потребление электроэнергии	млн.кВт.ч /год	5,2	5,8	11,5	
Потребление природного газа	млн. м³/год	2,2	2,7	6,7	
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	1,0	1,6	4,5	
Потребление тепла	МВт	3,2	3,4	6,4	
Водопотребление	тыс.м³/сутки	0,3	0,8	1,8	
Объем сточных вод	тыс.м³/сутки	0,1	0,6	1,5	
Количество коммунальных отходов	тыс. т/год	0,6	0,9	2,3	
8.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ					
Площадь СЗЗ*	га	998,5	984,4	931,8	
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	378,1	378,1	378,1	
9.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС					
Пожарные депо	ед.	0	0	1	
* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены					

РАЗДЕЛ 10. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.			
Плотность населения	чел/га			
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории аг.Ракитница	га	226,8	300,8	300,8
Присоединяемые территории	га	-	74,0	74,0
Площадь территориальных зон, в том числе:	га/	226,8	300,8	300,8
	%	100	100	100
Жилая зона, в том числе	га/	108,0	132,8	217,8
	%	47,6	44,1	72,4
многоквартирная	га/	2,9	4,0	4,7
	%	1,3	1,3	1,6
усадебная	га/	105,1	128,8	200,8
	%	46,3	42,8	66,8
смешанная	га/	-	-	12,3
	%			4,1
Общественно-деловая зона	га/	6,1	7,4	9,5
	%	2,7	2,5	3,2
Производственная зона, в том числе	га/	2,8	3,3	7,9
	%	1,2	1,1	2,6
мест погребения	га/	2,0	2,4	5,6
	%	0,9	0,8	1,9
Рекреационная зона	га/	0,2	5,9	7,5
	%	0,1	2,0	2,5
Ландшафтная зона специального назначения, в том числе:	га/	-	0,9	0,9
	%		0,3	0,3
озеленение специального назначения	га/	-	0,9	0,9
	%		0,3	0,3
Зона транспортной и инженерной инфраструктуры	га/	19,6	29,9	48,9
	%	8,6	9,9	16,3
транспортных коммуникаций	га/	16,4	25,6	42,3
	%	7,2	8,5	14,1
Сельскохозяйственная зона	га/	80,7	113,1	4,4
	%	35,6	37,6	1,5
Зона специального назначения	га/	-	-	-
	%			
Иные территориальные зоны, в том числе:	га/	9,4	7,5	3,9
	%	4,1	2,5	1,3
водные поверхности	га/	2,5	3,9	3,9
	%	1,1	1,3	1,3
Общая территория в расчете на одного жителя	м²/чел.			

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м. общей площади/ тыс. кв-р (домов)	36,2/0,36	51,1/0,51	124,7/1,36
усадебного типа	тыс.кв.м. общей площади/ тыс.домо в	29,1/0,25	41,3/0,36	92,4/0,83
многоквартирного типа	тыс.кв.м. общей площади кв-р/ тыс. квартир	7,1/0,11	9,8/0,15	32,3/0,53
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м. / квартир (домов), %	-	-	-
Объемы нового жилищного строительства, в том числе:	тыс.кв.м./ кв-р (домов), %		14,9/515 100	73,6/840 100
на свободных территориях	тыс.кв.м./ кв-р (домов), %		14,9/515 100	73,6/840 100
на реконструируемых территориях	тыс.кв.м./ кв-р (домов), %		-	-
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м. общ. пл. / чел	40	43	43

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	тыс. мест	75	75	305
	мест/тыс. жителей	82	63	105
Учреждения общего среднего образования	тыс. мест	504	504	904
	мест/тыс. жителей	553	421	312
Больницы	коек	7	9	22
	коек/тыс. жителей	7,5	7,5	7,5
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	30	30	60
	посещений в смену/ тыс.жителей	33	25	31
Торговые объекты	тыс. м2 торговой площади	0,3	0,9	2,0
	м2 торговой площади/ тыс. жителей	329	752	690
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км			
главных улиц поселков и сельских населенных пунктов	км			
Плотность уличной сети	км/км2			
Плотность магистральных улиц	км/км2			
Протяженность линий общественного транспорта	км			
Плотность линий общественного транспорта	км/км2			
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.			
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч /год	2,3	2,7	4,9
на коммунально-бытовые цели	млн.кВт.ч /год	1,1	1,4	3,5
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищевого приготовления	млн.кВт.ч /год	2,3	8,7	30,2

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м ³ /год	1,0	1,2	4,1
на коммунально-бытовые цели	млн. м ³ /год	0,7	0,9	2,8
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления	млн. м ³ /год	1,0	1,0	1,0
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,4	0,6	1,6
Потребление тепла, в том числе:	МВт	2,6	2,9	5,8
на коммунально-бытовые цели	МВт	2,6	2,9	5,7
Водопотребление, в том числе:	тыс.м ³ / сутки	0,1	0,3	0,7
на питьевые цели (население)	тыс.м ³ / сутки	0,1	0,2	0,6
Объем хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод, в том числе:	тыс.м ³ / сутки	0,1	0,3	0,7
от населения	тыс.м ³ / сутки	0,1	0,2	0,6
Количество коммунальных отходов	тыс. т/ год	0,3	0,4	0,9
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	-	0,5	3,0
7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ*	га	30,6	18,2	18,2
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Пожарные депо	ед.	0	0	1
* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены				

РАЗДЕЛ 11. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	-	0,2	0,4
Плотность населения	чел/га			
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах проекта, в том числе отдельных территориальных зон:	га/ %	61,0 100	61,0 100	61,0 100
Жилая, в том числе:	га/ %	-	17,8 29,2	35,3 57,9
усадебная	га/ %	-	17,8 29,2	35,3 57,9
Общественно-деловая, в том числе:	га/ %	-	-	1,5 2,5
специализированная	га/ %	-	-	1,5 100
Рекреационная, в том числе:	га/ %	-	3,5 5,7	5,2 8,5
	га/ %			
Транспортной инфраструктуры, в том числе:	га/ %	1,2 2,0	9,1 14,9	16,5 27,0
транспортных коммуникаций	га/ %	1,2 2	9,1 14,9	16,5 27,0
Сельскохозяйственная	га/ %	58,6 96,1	29,8 48,9	1,6 2,6
Водных объектов	га/ %	1,2 2,0	0,8 1,3	0,9 1,5
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м²/ кв-р (домов)	-	11,8/107	23,1/209
усадебного	тыс. м²/домов	-	11,8/107	23,1/209
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м2 общей площади/ чел.	-	52	54

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Прирост жилищного фонда	тыс. м ² / кв-р (домов)		11,8/107	11,3/102
Средняя* плотность жилищного фонда, в том числе: усадебного	домов/га.		6	6
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. (квартир, домов)		-	-
	тыс. м ² общей площади		-	-
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	-	10	20
	мест/тыс. жителей	-	50	50
Учреждения общего среднего образования	мест	-	24	48
	мест/тыс. жителей	-	120	120
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	-	4	8
	посещений в смену/ тыс.чел.	-	20	20
Торговые объекты	м ² торговой площади	-	-	1,0
	м ² торговой площади/ тыс.чел.	-	-	2 326
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км			
протяженность магистральных улиц	км			
Автомобильные стоянки, парковки	машино- мест			
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино- мест			
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт (кВт)	0,0	0,5	0,9
Суммарное теплopotребление	МВт	-	-	0,2
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м ³ /год			

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2025 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Суммарное газопотребление	млн. м ³ / год	-	0,2	0,5
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,0	0,1	0,2
Водопотребление, в том числе:	тыс.м ³ / сутки	-	40,1	92,4
Объем хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод	тыс.м ³ / сутки	—	36,4	85,3
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	—	0,5	1,0
7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ**	га	0,0	0,1	0,1
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Пожарные депо	ед.	0	0	1
* Показатели максимальной плотности жилищного фонда по подтипам жилой застройки устанавливаются градостроительными регламентами ** приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены				