

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



21.21–00.ОП.ГР
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН г. МОГИЛЕВА

г. Минск, 07.2022 г.

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь

Н/С

Договор № 8-ГР/21

Объект № 21.21

Инв. № 39245

Экз. №1

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.МОГИЛЕВА

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

21.21-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Заместитель директора

Заместитель начальника АПМ

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

Е.В. Воронич

Е.Я. Пашкевич

июль, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	6
1. Цели и задачи градостроительного развития города	6
2. Роль города в системе расселения	6
3. Краткая характеристика градостроительного развития	7
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития.....	10
4.1. Параметры развития	10
4.2. Производственный потенциал	12
4.3. Развитие системы общественного обслуживания	14
5. Стратегия градостроительного развития	16
5.1. Стратегия развития планировочной структуры города	16
5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон	19
5.2.1. Размещение нового жилищного строительства	20
5.2.2. Развитие системы общественных центров	21
5.2.3. Развитие и реорганизация производственных территорий	22
5.2.4. Архитектурно-пространственная композиция города.....	24
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей.....	25
5.4. Развитие системы озелененных территорий	37
5.5. Изменение в землепользовании.....	40
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры	40
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры.....	42
5.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	46
5.9. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	52
РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	58
6. Планируемые мероприятия.....	58
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	58
6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия.....	59
6.3. Развитие системы озелененных территорий	59
6.4. Развитие транспортной инфраструктуры	60
6.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	61
6.6. Охрана окружающей среды	64
6.7. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	64
7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана.....	66
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	67
8. Цель градостроительных регламентов. Основные положения.....	67
9. Система регламентов	67
10. Типология функциональных зон.....	76
10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне	79
10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне	82
10.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах	85
10.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах	87

10.5. Регламенты использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения	89
11. Регулируемые (планировочные) зоны	91
12. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	92
РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	96
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	99

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.Могилева» (далее – Генеральный план), договор №8-ГР/21, разработан

УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заданию главного управления архитектуры, градостроительства, проектной, научно-технической и инновационной политики и цифровой трансформации Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь на основании п.22 Перечня градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в 2021 году, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.11.2020 №649.

Необходимость разработки нового генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий г.Могилева, развитием комфортного, привлекательного, экономически конкурентоспособного, современного города с высоким уровнем жизни и индивидуальной социальной и городской культурой, современной городской средой.

Цели работы: определение основных параметров социально-экономического и территориального развития города; определение оптимальной планировочной структуры, эффективного использования городских и пригородных территорий; разработка рациональной модели территориального развития города.

Задачами являются: разработка функционального зонирования территории города с учетом его развития по основным видам использования, с определением регламентов их использования при осуществлении градостроительной деятельности; разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в целях долгосрочного планирования инвестиционных процессов; выявление историко-культурных ценностей; сохранение полноценной природной среды, рациональное использование и охрана природных ресурсов и комплексов, а также условия формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности; определение первоочередных мероприятий.

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

Генеральный план разработан в соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной,

градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», является градостроительным проектом общего планирования и определяет стратегию его комплексного градостроительного развития и прилегающих территорий.

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

При выполнении работы использованы материалы ранее разработанных градостроительных проектов:

Схема комплексной территориальной организации Могилевской области (УП "БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА", 2014 г.);

Схема комплексной территориальной организации Могилевского района (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2018 г.);

Генеральный план г.Могилева (корректировка) (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2015 г.);

Схема озелененных территорий общего пользования города Могилева (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2019 г.);

Проект зон охраны историко-культурной ценности «Исторический центр г. Могилева (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2019 г.);

градостроительные проекты, разработанные ранее на проектируемой территории, предоставленные городскими службами.

Временные этапы планирования:

современное состояние – на 01.01.2021г.;

1 этап – 2030 г.;

2 этап – 2035 г.

Утвержденный генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные районы города, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства) и других проектов.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цели и задачи градостроительного развития города

Градостроительное развитие г.Могилева охватывает сложный комплекс общественно-экономических, строительно-технических, архитектурно-художественных и санитарно-гигиенических вопросов с целью создания благоприятных условий жизни, деятельности и отдыха населения.

Цели и задачи градостроительного развития направлены на совершенствование и дальнейшее формирование территориального развития города, формирование перспективных площадок для строительства жилья, формирование социальной, производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Усиление экономической базы развития города и его инвестиционной привлекательности, формирование сбалансированного социально-экономического развития и рационального расселения. Формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения.

2. Роль города в системе расселения

Город Могилев в системе расселения – опорный пункт национального значения. Это многофункциональный, промышленно развитый город, административный центр области, в котором размещены крупные торговые организации, высшие учебные заведения, уникальные и специализированные учреждения здравоохранения, культуры, информационно-аналитические центры и др. Это город с крупными градообразующими организациями с высоким экспортным потенциалом, с богатым историко-культурным наследием.

Город Могилев является административным, политическим, промышленным и культурным центром Могилевской области. Согласно Генеральной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, Могилев рассматривается как Национальный центр системы расселения, организующий и обслуживающий окружающие территории и поселения.

Город расположен в 200 км от Минска.

Трансъевропейские транспортные связи установлены, исходя из идеи объединения европейского рынка и создания единой транспортной системы Западной и Восточной Европы. На территории Могилевской области и Могилевского внутриобластного региона к ним относится Критский трансъевропейский коридор №9, направления Хельсинки –

Санкт-Петербург – Витебск – Гомель – Киев – Александруполис (Греция), формируемый магистральной республиканской автомобильной дорогой М-8 (Е-95) Гр.РФ (Езерище)-Витебск-Гомель-гр.Украины (Новая Гута) и железнодорожной линией Санкт-Петербург – Невель – Витебск – Орша – Жлобин – Овруч. В створе трансъевропейского коридора №9 и на пересечении главных планировочных направлений области и расположен г. Могилев.

Разветвлённая сеть железнодорожных и шоссейных дорог, расходящихся от города во всех направлениях, связывает его с крупнейшими промышленными и культурными центрами Беларуси, России, Украины, Польши, Литвы, Латвии.

Созданный на базе Могилевского аэропорта филиал республиканского унитарного предприятия по аэронавигационному обслуживанию воздушного движения «БЕЛАЭРОНАВИГАЦИЯ» имеет статус международного аэропорта. Организованы таможенный и пограничный посты.

В городе Могилеве расположен крупный железнодорожный узел. Он может отправлять и принимать грузы любых типов и видов, имеются склады хранения.

Ведущая экономическая функция Могилева – многопрофильный центр с высокоразвитой многоотраслевой промышленностью.

Современный город Могилев – полиотраслевой центр, в нем уникальным образом сочетаются высокотехнологическая промышленность, научный и социальный потенциалы, удивительное историко-культурное наследие.

Могилев обладает потенциалом не только для своего развития, но и для размещения новых технологий, инвестиций и для инновационной деятельности.

3. Краткая характеристика градостроительного развития

Могилев прошел значительный путь развития от древнего поселения до областного центра с развитой градостроительной структурой.

В письменных источниках Могилев упоминается в 1267 и 1320 годах. В конце XIV века Могилев упоминается в «Списке русских городов далеких и близких». Возможно, в XIII в. он являлся центром феодальной усадьбы и мог выполнять функции крепости. До XIV века Могилев входил в состав Киевской Руси, с XIV века в состав Великого Княжества Литовского, в период с 1495 по 1538 гг. в Московское княжество, затем снова в состав ВКЛ.

До середины XVI века Могилев был частновладельческим городом. В 1577 году город получил Магдебургское право и герб: на голубом поле каменная башня с надписью «печать места Могилевского». В 1578 г. было разрешено строительство ратуши.

По сведениям Баркулабовской летописи, в 1526 году здесь был заложен замок, а первые сведения об укреплениях этого замка даны в инвентаре за 1604 год. В XVI веке по развитию ремесленного производства и торговли Могилев занимал одно из первых мест среди городов Великого княжества Литовского.

В начале XVII века были возведены укрепления вокруг Нагорного посада – «ближний вал» длиной 1,5 км имел сначала деревянные стены-городни, Ветряную браму и около 20 башен. С севера за валом существовал оборонный ров. Территорию замка и торговую площадь Нагорного посада также разделял ров.

По мере роста города за «ближним валом» стали появляться новые посады: Шкловский, Виленский, Задубровенский, Покровский. В границах «ближнего вала» Нагорный посад стали называть Старый город, а Шкловский посад – Новый город.

К 1633 году город имел три пояса оборонных укреплений, были перестроены старые и насыпаны новые земляные валы с бастионами и рвами.

В Старом городе были четыре Брам: Олейная, Ветряная, Королевская и Дубровенская.

Новый город окружал Полевой (Дальний, Круговой) вал, где в разное время было разное количество брам.

По своей мощи и размерам Могилевские фортификационные укрепления не имеют аналогов в средневековой Беларуси.

Во время Северной войны 1700-1721 гг. город Могилев был занят и разрушен войсками Карла XII. После этого фортификационные укрепления не восстанавливались и постепенно приходили в упадок.

В результате первого раздела Речи Посполитой, осуществленного Россией, Пруссией и Австрией для расширения своих территорий за счет соседнего государства в 1772 году, город Могилев оказался в составе России.

В 1778 году был разработан первый проектный план города. В 1809 году был срыт Круговой вал и засыпан ров, который разделял Старый и Новый город.

К середине XIX века сформировался центр города: ансамбль Губернаторской площади (бывшая Торговая) с административными зданиями и ансамбль Соборной площади с Иосифовским собором, мемориальной аркой и зданием манежа.

В 1878 г. в центральной части города был проведен водопровод, телефон и пущена конка.

Во второй половине XIX века возведено здание Дворянского собрания (ул. Первомайская, 34), а в конце XIX века – здание театра и сформирована Театральная площадь.

В 1902 году через город Могилев была проложена железная дорога и построено здание вокзала. Развитие города в начале XX века происходило в северном направлении.

В конце XIX – начале XX веков ведется бурное каменное строительство. В этот период построены монументальные выразительные здания: театра, крестьянского поземельного банка (ул. Миронова, 33), женского епархиального училища (ул. Воровского, 29), педагогического института (ул. Ленинская, 35), здания банков, жилые дома и другие.

С 1919 года Могилев становится центром повета Гомельской губернии. С 1924 года в составе БССР – центр Могилевского района.

В довоенные годы Могилев стал крупным промышленным и культурным городом на территории Беларуси. В 1929 – 1930 гг. было построено первое в республике предприятие химической промышленности – фабрика искусственного шелка. В 1933 – 1937 гг. возведены авторемонтный завод и мебельная фабрика. В центре города построены гостиница «Днепр», кинотеатры «Чырвоная зорка» и «Радзіма». На берегу Днепра был создан парк культуры и отдыха.

С 1938 года Могилев – областной центр.

В 1936-1939 гг. в институте «Белгоспроект» был разработан первый генеральный план – «Проект планировки и застройки г. Могилева». В основном в историческом центре сохранялась старая планировка.

В 1938-1940 годах строится Могилевский Дом Советов.

26.07.1941 г. Могилев оккупирован немецко-фашистскими войсками. За годы оккупации из 6653 зданий половина не уцелела (3220), из 4975 жилых домов было разрушено и повреждено 3210.

В 1947-1950 гг. в институте «Белгоспроект» был разработан генеральный план восстановления и реконструкции г. Могилева, в соответствии с которым город развивался в послевоенные годы.

Начинается развитие города в широтном направлении. По плану было завершено формирование пл. Ленина, значительной реконструкции подверглась ул. Первомайская.

Последующие генпланы разрабатывались в 1961, 1970, 1981, 2003 и 2012 гг.

Центральная часть города была восстановлена и застроена главным образом согласно первому послевоенному генплану. По генплану 1961 г. в центре были возведены Дом политпросвещения, лабораторный корпус машиностроительного института, кинотеатр «Октябрь», универмаг, гостиница «Могилев», Дворец пионеров и школьников, здание обкома КПБ, главный корпус пединститута, учебный корпус строительного техникума, здание облсовпрофа, Дом быта, 9-12-этажный жилой дом с рестораном «Габрово» и магазином и др. На Советской площади в 1982 г. был создан мемориальный комплекс «Борцам за Советскую власть».

За историю своего существования г. Могилев испытал немало: становление, пожары, возрождение, активное развитие в период индустриализации, разрушение в годы второй Мировой войны, наращивание производственного комплекса, градостроительные перемены в послевоенный период и проблемы развития в 90-е годы XX в., вызванные новыми социально-экономическими условиями развития страны в целом. Массовое многоэтажное жилищное строительство, развитие крупных промышленных зон в период индустриализации значительно изменили исторически сложившийся облик города.

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

4.1. Параметры развития

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

Параметры развития областного центра установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия.

Численность населения города Могилева:

современное состояние (01.01.2021 г.) – 357,4 тысяч человек;

первый этап (2030 год) – 368,0 тысяч человек;

второй этап (расчетный срок, 2035 год) – 375,0 тысяч человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 8849,4 тысяч квадратных метров на 148,88 тысяч квартир/домов;

первый этап (2030 год) – 10634,0 тысяч квадратных метров на 175,69 тысяч квартир/домов;

второй этап (расчетный срок, 2035 год) – 11962,6 тысяч квадратных метров на 195,17 тысяч квартир /домов.

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана общий объем нового жилищного строительства составит 3149,0 тысяч квадратных метров /46,8 тысяч квартир /домов, в том числе многоквартирного – 2861,0 тысяч квадратных метров /45,24 тысяч квартир (90,9 процентов), усадебного – 288,0 тысяч квадратных метров /1,56 тысяч домов (9,1 процентов), из них:

– первый этап – всего 1814,0 тысяч квадратных метров /27,23 тысяч квартир/домов, в том числе многоквартирного – 1609,0 тысяч квадратных метров /26,13 тысяч квартир, что составляет 88,7 процентов; усадебного – 205,0 тысяч квадратных метров /1,10 тысяч домов, что составляет 11,3 процентов;

– второй этап – всего 1335,0 тысяч квадратных метров /19,57 тысяч квартир/домов, в том числе многоквартирного – 1252,0 тысяч квадратных метров /19,11 тысяч квартир, что составляет 93,8 процентов; усадебного – 83,0 тысяч квадратных метров /0,46 тысяч домов, что составляет 6,2 процентов.

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 24,8 кв. м на 1 человека;

первый этап (2030 год) – 28,9 кв. м на 1 человека;

второй этап (расчетный срок, 2035 год) – 31,9 кв. м на 1 человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определялась исходя из прогнозируемой потребности в квартирах (домах), принятых удельных показателях площади на 1 квартиру и величины земельного участка усадебного дома:

площадь земельного участка усадебного дома – до 0,10 гектара.

удельный показатель площади территории на одну квартиру – 0,010 – 0,013 га.

Потребность в жилых территориях:

всего – 709,9 гектаров, в том числе:

первый этап (2030 год) – всего 408,4 гектаров, в том числе под усадебную застройку – 141,0 гектаров;

второй этап (расчетный срок, 2035 год) – всего 301,5 гектаров, в том числе под усадебную застройку – 59,8 гектаров.

4.2. Производственный потенциал

Производственный потенциал города Могилева формируют предприятия промышленности и строительные организации, а также транспортные организации, организации жилищно-коммунального хозяйства и прочие субъекты хозяйствования.

Промышленность города Могилева представлена 57 крупными промышленными предприятиями. В отраслевой структуре промышленного комплекса областного центра доминирующими отраслями являются химическая и нефтехимическая (29,1 %), машиностроение и металлообработка (35,2 %), пищевая (18,8 %), лёгкая (11 %), которые определяют практически весь внешнеторговый оборот города. Около 4% всей промышленной продукции Республики Беларусь приходится на промышленный комплекс города Могилева. Удельный вес города в объеме промышленного производства Могилевской области составляет 48,7%. Всего в промышленности г. Могилева занято 33,72 тысяч человек (по данным Главного статистического Управления Могилевской области).

Согласно постановлению Совета Министров Республики, Беларусь от 16 февраля 2021 года № 90 «Об определении перечня», к числу градообразующих и системообразующих хозяйственных обществ, размещенных на территории г. Могилева, отнесены: ОАО «Бабушкина Крынка» -Управляющая Компания Холдинга «Могилевская Молочная Компания «Бабушкина Крынка», ОАО «Могилевский завод лифтового машиностроения», ОАО «Могилевский завод «Строммашина», ОАО «Могилевский металлургический завод», ОАО «Могилевский мясокомбинат», ОАО «Могилевхимволокно», ОАО «Моготекс».

На территории г. Могилева находится свободная экономическая зона «Могилев», в составе которой функционируют 42 промышленных предприятия города. На территории СЭЗ разместились крупные компании с мировым именем: белорусско-германское СПСОО «Джокей Могилев», ООО «Кроноспан ОСБ», ООО «Омск Карбон Могилев» и другие. Главной целью СЭЗ «Могилев» является привлечение иностранных, национальных инвестиций для создания новых и дальнейшего развития действующих экспортно-ориентированных и импортозамещающих производств, обеспечение благоприятных условий для структурной перестройки национальной экономики, эффективное использование имеющихся производственных площадей, создание новых рабочих мест.

Согласно градостроительной классификации город Могилев является центром национального значения, областным центром и центром Могилевского внутриобластного региона. По своему

функциональному типу г. Могилев является многофункциональным городом. В связи с этим его экономическое и градостроительное развитие должно полностью соответствовать роли и месту в национальной системе расселения, что потребует дальнейшего развития производственного комплекса, транспортных и строительных организаций, научно-инновационной деятельности и сферы услуг.

Развитие промышленного комплекса г. Могилева предусматривает повышение эффективности использования производственных территорий и оборудования, модернизацию отдельных производств, внедрение в производство новых видов продукции.

Улучшению ситуации на рынке труда способствует активизация частной инициативы. По состоянию на 01.09.2021 г. в г. Могилеве зарегистрированы 3,23 тыс. субъектов малого и среднего предпринимательства и 12,1 тыс. индивидуальных предпринимателей.

Большие объемы нового жилищно-гражданского строительства в областном центре создадут условия для появления новых строительных организаций, а территориальный рост города обусловит предпосылки для создания транспортных организаций.

По состоянию на начало 2021 года в г. Могилеве было создано 168,1 тыс. рабочих мест, их которых порядка 32% – в промышленности, 7% – в строительстве, 6% – в транспорте и связи, 32% – в сфере услуг и 23% приходится на прочие виды деятельности. Таким образом, в производственной сфере города занято порядка 45% работников, в непромышленной – 55 %.

Новые рабочие места будут создаваться, прежде всего, на объектах социальной инфраструктуры, которые необходимо будет построить в районах нового жилищного строительства. Рабочие места будут создаваться также на производственных объектах, объектах частного бизнеса.

Работа в области импортозамещения в промышленности будет направлена на организацию эффективного взаимодействия всех заинтересованных сторон (образования, бизнеса, науки, потребителей и государства) в развитии технологической платформы для выпуска высокотехнологичной и инновационной импортозамещающей продукции; освоение новых и расширения существующих технологических производств с использованием местных видов сырья; привлечения иностранных и отечественных инвестиций в развитие новых производств; переориентации импортеров на организацию импортозамещающих производств и экспорта этой продукции; сокращения импортной составляющей при производстве продукции,

включая мероприятия по сокращению энергоемкости и снижению затрат на сырье, материалы и комплектующие.

4.3. Развитие системы общественного обслуживания

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование в городе Могилеве комфортной среды жизнедеятельности, обеспечивающей развитие творчески активного населения и повышение уровня его образовательного-культурного и духовного развития, для чего необходимо:

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

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

усилить функции по обслуживанию населения Могилевского внутриобластного региона и Могилевской области в целом путем увеличения вместимости (мощности) существующих и строительства новых объектов областного и межселенного значения.

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

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

В сфере образования:

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

соблюдение нормативной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования;

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

создание учреждений дополнительного образования детей и молодежи системы Министерства образования, Министерства культуры, Министерства спорта и туризма в составе общегородского центра и центров планировочных районов, развитие новых форм объектов.

В сфере здравоохранения:

строительство новых амбулаторно-поликлинических объектов в районах-новостройках;

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

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

В сфере социального обеспечения:

дальнейшее развитие инфраструктуры учреждений социального обслуживания с учетом потребностей населения в социальных услугах.

В организации занятий физкультурой и спортом:

предусматривать в составе общественных центров создание спортивных комплексов;

в районах нового жилищного строительства создавать физкультурно-оздоровительные комплексы с бассейнами;

на жилых территориях следует отводить площадки для занятий физкультурой населением, в том числе для воркаута;

В сфере культуры:

строительство новых домов культуры, библиотек, кинотеатров в районах-новостройках;

развитие сети клубов по интересам в районах массового жилищного строительства и библиотек;

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

организация кинозалов в составе торгово-развлекательных центров;

создание сети информационных центров на базе существующих и создаваемых библиотек.

В сфере торговли:

оптимизация размещения объектов торговой сети; реконструкция с расширением торговых площадей и модернизация функционирующих объектов;

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

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

строительство крупных многофункциональных торгово-развлекательных комплексов на территории общественных центров города;

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

В сфере общественного питания:

развитие сети объектов общественного питания в общегородском центре, центрах планировочных районов, а также в зонах комплексного торгового обслуживания (гипер- и супермаркетах), в составе многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов;

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

В сфере бытового обслуживания:

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

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

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

В сфере гостиничного хозяйства:

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

В сфере организации почтовой связи и банковских услуг:

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

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

5. Стратегия градостроительного развития

5.1. Стратегия развития планировочной структуры города

Генеральный план учитывает последние тенденции мирового градостроительства и приоритетные задачи социально-экономической политики Беларуси.

Предложения генерального плана направлены на улучшение транспортных связей (внутригородских и внешних), оздоровление санитарно-гигиенического состояния городской среды, создание комфортных условий жизнедеятельности населения.

Планировочная структура, функциональная и пространственная организация города выполнены с учетом:

прогнозируемой численности населения в условиях существующего социально-экономического положения;
прогнозируемого функционального использования территории;
природно-экологических характеристик.

Генеральным планом г.Могилева предлагается дальнейшее развитие и совершенствование сложившейся радиально-полукольцевой системы магистральных улиц, улучшение транспортных связей между всеми планировочными районами и районами нового строительства. Развитие г.Могилева предлагается осуществлять преимущественно в существующих границах города с изменением городской черты с учетом планировочных ограничений и планировочных решений.

Площадь города увеличивается с 11980,0 до 12483,5 гектаров.

В Генеральном плане задействованы необходимые резервы развития территорий, обозначены дальнейшие направления развития и определены оптимальные соотношения функциональных зон и сопутствующей инфраструктуры.

Наличие в г.Могилеве железнодорожного узла – важного элемента планировочной структуры – осложняет организацию транспортного движения в связи с необходимостью строительства транспортных развязок на пересечениях с магистральными улицами.

Проектом предлагается дополнить планировочную структуру новыми магистральными улицами и улицами районного значения как на площадках нового строительства, так и на реконструируемых территориях.

Для снятия нагрузки с центра города и жилых районов и пропуска транзитного транспорта резервируются трассы второго городского кольца, и полного обхода вокруг города.

Малое кольцо вокруг исторического центра образуют проспект Мира и улицы Королёва, Днепровский бульвар, Боткина, Челюскинцев. Это кольцо поможет снять транспортную нагрузку с узких центральных улиц. Такое планировочное решение позволит создать буферную зону вокруг как центральной части, так и большей части городской застройки и объединит все внешние дороги.

В формировании архитектурно-планировочного каркаса и композиционной организации городского пространства значительная

роль принадлежит реке Днепр и её пойменным территориям. На открытые пространства поймы предполагается композиционно ориентировать функциональные зоны города и крупные планировочные элементы его структуры. Проектом предлагается формирование водно-зеленой системы, включающей внутригородские и загородные рекреационные пространства, водные артерии и водоемы, озелененные санитарно-защитные зоны. Особое внимание уделялось объектам водно-зеленой системы, представляющим историческую ценность. Эти объекты включены в зону охраняемых ландшафтов.

Неотъемлемой частью планировочной структуры является районирование территории города с учетом естественных или искусственных границ.

В проекте предусмотрено выделение на территории города пяти расчетно-планировочных образований (далее – РПО): РПО-1 «Центральное», РПО-2 «Северо-Восточное», РПО-3 «Южное», РПО-4 «Юго-Западное», РПО-5 «Западное». Границами этих образований являются поймы рек, железнодорожные пути и магистральные улицы города. Выделенные расчетно-планировочные образования включают в свою структуру все элементы города: общественные территории, жилые районы и микрорайоны, промышленные группы предприятий, рекреационные пространства.

Система всех общественных центров города строится по принципу иерархической соподчиненности: общегородской центр, центры жилых районов, микрорайонов, центры промышленных районов и промышленных групп. Центры планировочных районов предусматривается развивать, в основном, на главных магистралях, обеспечивая перераспределение нагрузки с исторического общегородского центра на срединную и периферийную зоны.

Для территории города определены границы планировочных поясов.

В поясном зонировании сохраняются:

четыре концентрических планировочных пояса города в форме зон с дифференцированными параметрами градостроительной ценности земель и интенсивности их использования, повышающимися от четвертого к первому:

первый пояс – *ядро города* – фактически ограничивается границами исторического центра города.

во втором поясе – *центральной зоне* – находятся территории, расположенные за пределами ядра города и ограниченные малым транспортным кольцом: проспектом Шмидта, улицей Космонавтов,

дублером проспекта Мира – перспективными улицами, улицей Королёва, руслом реки Днепр.

к третьему поясу – *срединной зоне* – относятся территории, ограниченные следующими существующими и проектируемыми улицами: Габровской, проспектом Димитрова, железнодорожной линией, Днепровским бульваром, улицами Гришина, 30 лет Победы, Проектируемой, Краснознамённой, Первомайской, руслом реки Дубровенка, улицами Якубовской, Бялыницкого-Бирули, Проектируемой.

четвертый пояс – *периферийная зона* – это оставшаяся городская территория, находящаяся в перспективной городской черте.

предусматривается усиление планировочного каркаса в форме 100-метровых зон с высоким градостроительным потенциалом вдоль основных радиальных городских проспектов и магистралей – Минского шоссе, Загородного шоссе, проспекта Мира, ул.Космонавтов, ул.Челюскинцев, ул.Первомайской, Славгородское шоссе, Пушкинского проспекта, проспекта Шмидта, ул.Островского, ул.Крупской, ул.Криулина, ул.Гришина.

Предусматривается регулирование потенциала зон планировочного каркаса расчетно-планировочных образований путем приоритетного размещения в них высокоплотной жилой застройки и объектов общественного обслуживания районного и микрорайонного уровней.

Необходимо дальнейшее совершенствование системы жилых территорий с комплексной жилищно-гражданской застройкой путем формирования следующих структурно-планировочных образований:

районы с приоритетным размещением кварталов многоквартирных жилых домов и общественно-деловой застройки;

районы с приоритетным размещением многоквартирных жилых домов и отдельных объектов повседневного обслуживания;

жилые районы усадебного строительства с приоритетным размещением усадебной жилой застройки квартального типа и комплекса объектов повседневного общественного обслуживания.

Предлагается сохранять систему производственных территорий с комплексной производственной застройкой, объектами общественного обслуживания и полным инфраструктурным обустройством.

5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон

Функциональное зонирование города строится на основе технико-экономических прогнозов развития города, с учетом современных требований к формированию и функционированию

населенного пункта, создания безопасной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Укрупненное функциональное зонирование строится на взаимодействии жилых, общественных, производственных и рекреационных зон.

Развитие основных функциональных зон предусматривается в направлениях градообразующих осей, с возможностью их развития на период расчетного срока, а также упорядочение существующих территорий города за счет реконструкции (сохранение функции) и изменения режима использования территории.

5.2.1. Размещение нового жилищного строительства

В РПО-1 «Центральное» предусматривается реконструкция сложившихся территорий с заменой ветхого усадебного жилья на многоквартирную застройку вдоль проспекта Мира, а также прокладка продолжения улицы Королева в северном направлении до улицы Ленинская и сопутствующее этим мероприятиям изменение типа застройки вдоль магистральной улицы на многоквартирную многоэтажную общественно-жилую застройку.

В РПО-2 «Северо-Восточное» предусматривается завершение микрорайона «Стасова-Гришина» и освоение 250 гектаров незастроенных территорий по детальному плану «Соломинка-2». Намечено освоение территории, находящейся на продолжении улицы Гришина – Днепровский бульвар, включенной в городскую черту на основании решений генерального план 2010 года. Освоение этой площадки предусматривается на втором этапе реализации генерального плана.

В РПО-3 «Южное» реализуются проектные решения по строительству нового многоквартирного жилья вдоль улицы Гагарина и проспекта Пушкина, намечено освоение территорий между улицей Гагарина и рекой Днепр в комплексе с новым общественным центром Заднепровья.

В РПО-4 «Юго-Западное» многоквартирная застройка возводится точечно в районе основных магистралей, предусмотрена реализация предложений детального плана центра по реконструкции территории усадебной застройки с заменой ее на мало- и среднеэтажную многоквартирную с учетом режимов зон охраны исторического центра Могилева. Предусматривается освоение площадки района «Зеленый луг», на которую имеется утвержденная документация детального планирования.

В РПО-5 «Западное» завершается возведение микрорайонов «Спутник» и «Спутник-2», предусматривается вынос учебно-спортивного учреждения «Могилевский аэроклуб имени А.М. Кулагина» ДОСААФ на площадку в районе аэродрома Могилев и освоение района «Казимировка» под многоквартирную застройку.

Особое значение придается застройке, формирующей въезд в город Могилев, застройке вдоль существующих и проектируемых магистральных улиц, а также застройке в центральной зоне города. Наряду со выделением для неё свободных площадок генеральным планом определены также районы реконструкции, в которых усадебную застройку заменит многоквартирная.

Предусматривается завершение застройки районов усадебного строительства Городщина, Броды, по пр.Шмидта и новое строительство в районе Малая Боровка. Предусмотрено включение в границы Могилева территории в северо-восточной части в районе н.п.Присно для размещения новых кварталов усадебной застройки.

Предусматривается возможность размещения усадебной застройки для жителей Могилева в населенных пунктах с удобной транспортной доступностью в 5-10 километрах от города - Агеевка, Голынец, Дашковка, Ильинка, Николаевка-2, Подгорье, Старое Пашково, Сумароково, Тараново, Тишовка, при условии развития социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.

5.2.2. Развитие системы общественных центров

Зона общественной застройки получает свое развитие во всех частях города. Общегородской центр Могилева развивается за счет сноса и реконструкции ветхих зданий с соблюдением ограничений, наложенных охранными зонами памятников историко-культурного наследия. Это как отдельно стоящие сооружения, так и встроенные в первых этажах жилых домов вдоль практически всех улиц общегородского центра.

Центры существующих жилых районов Могилева сформированы на основных транспортных связях. В новых районах также определены места для развития общественных центров, где будут размещаться объекты как районного, так и городского значения. Центры микрорайонов предназначены для социально гарантированных объектов повседневного спроса. Кроме того жилые дома вдоль магистральных улиц будут нести дополнительную общественную функцию с размещением учреждений в первом этаже зданий.

Общегородской центр развивается, в основном, на территории исторического центра. За счет уплотнения и реконструкции здесь предполагается построить новые общественные и торговые комплексы,

Общегородской центр одновременно является административно-культурно-торговым центром «Центрального» района города. Все архитектурно-планировочные решения должны учитывать ограничения, наложенные режимами зон охраны исторического центра г.Могилева.

В генеральном плане общественная зона общегородского значения получает дальнейшее развитие также на левобережье Днепра вдоль ул. Гагарина от Пушкинского проспекта до проспекта Шмидта с выходом на пойменные территории. Таким образом, создается городской подцентр в крупном «Южном» районе Могилёва.

Общественные центры остальных планировочных районов участвуют в формировании архитектурных ансамблей магистральных улиц, они вытянуты вдоль них и продолжают своё развитие как линейные. В местах пересечения магистралей общественная функция получит развитие, здесь будут созданы крупные общественные комплексы жилых районов.

Общественные центры расчетно-планировочных образований формируются следующим образом:

- «Северо-Восточное» - на пересечении улиц Крупской и Гришина, Крупской и Турова и вдоль улицы Крупской;
- «Южное» - вдоль проспекта Пушкина и на пересечении проспекта Пушкина и улицы Габровская;
- «Юго-Западное» - вдоль улицы Космонавтов и на пересечении улиц Заслонова и Космонавтов;
- «Западное» - на пересечении Минского шоссе и улицы Проектируемая №1 и на пересечении улиц Якубовского и Бялыницкого-Бирули.

Учреждения медицинской и учебной зон предусматривается развивать, в основном, в пределах существующих территорий за счет перепрофилирования и реконструкции сложившейся застройки. Строительство поликлиник и учреждений школьного и дошкольного образования намечено в новых жилых районах в составе общественных центров.

5.2.3. Развитие и реорганизация производственных территорий

Производственная зона является второй по величине и значимости в формировании облика города и комфортных условий проживания.

Промышленные территории Могилева на протяжении длительного времени формировались хаотично и занимают в настоящее время шестую часть территории города. Ряд из них образовали целые промрайоны, такие как район Центральный, Северный, Западный,

Восточный, Юго-Восточный и Южный. Множество более мелких предприятий разбросано по всей территории города, в том числе и в его исторической части, что отрицательно сказывается на экологической ситуации.

Генеральным планом не предусматривается создание новых промышленных районов, предлагается ряд мероприятий по оптимизации промышленных территорий. Общая стратегия направлена на стабилизацию и развитие сложившегося комплекса за счет реструктуризации, модернизации и технического перевооружения действующих производств. При этом будут намечены возможные территориальные резервы для формирования зон предприятий малого и среднего бизнеса. Также предлагается освоение свободных территорий, которые входят в состав СЭЗ с учетом расширения участка №4.

Проектом намечено осуществить мероприятия по выносу и переносу отдельных вредных (по санитарным условиям) предприятий. По ряду предприятий необходимо выполнить расчет СЗЗ с целью их сокращения.

На территории г.Могилева функционирует свободная экономическая зона «Могилев», которая создана Указом Президента Республики Беларусь от 31 января 2002 г. № 66 «О создании свободной экономической зоны «Могилев». Главной целью СЭЗ «Могилев» является привлечение иностранных, национальных инвестиций для создания новых и дальнейшего развития действующих экспортно-ориентированных и импортозамещающих производств, обеспечение благоприятных условий для структурной перестройки национальной экономики, эффективное использование имеющихся производственных площадей, создание новых рабочих мест. Все участки СЭЗ «Могилев» отличаются развитой инженерно-транспортной инфраструктурой. Специальный правовой режим СЭЗ «Могилев» предусматривает ряд налоговых льгот, таможенных и иных преференций для эффективной реализации инвестиционных проектов, а слаженная работа коллектива администрации СЭЗ «Могилев» направлена на комплексную поддержку таких проектов. На территории СЭЗ разместились крупные компании с мировым именем: белорусско-германское СПСОО «Джокей Могилев», ООО «Кронспан ОСБ», ООО «Омск Карбон Могилев» и другие.

Развитие свободной экономической зоны «СЭЗ» предусмотрено в целях обеспечения благоприятных условий и привлечения отечественных и иностранных инвестиций для создания и развития производств, основанных на новых и высоких технологиях. Формирование зоны должно осуществляться на рассредоточенных территориально-планировочных образованиях, расположенных как на

городских землях, так и за их пределами в увязке с решениями генерального плана.

В развитие решений предыдущего генерального плана в Могилеве ликвидировано производство и снесены постройки завода искусственного волокна, располагавшегося в промрайоне по улице Челюскинцев. Рассматриваемая территория входит в границы участка №10 СЭЗ «Могилев», что накладывает определенные ограничения при его использовании. Наличие крупных объектов теплоэнергетического комплекса на смежных территориях и соседство сохраняемых промышленных предприятий сужают перечень объектов, которые могут быть созданы на месте ликвидированного производства.

Участок № 7 СЭЗ «Могилев» включает в свои границы разведанные залежи полезных ископаемых, что делает практически невозможной застройку этого участка. Предлагается исключение участка № 7 из границ СЭЗ.

Развитие коммунальной зоны будет происходить за счет размещения инженерных и транспортных сооружений, а также оборудования мест хранения автомобильного транспорта (паркингов и многоярусных стоянок), для которых преимущественно используются зоны вдоль железной дороги, линий электропередач. Коммунальные зоны предназначены для размещения объектов инженерного обеспечения и мест обслуживания и хранения автотранспорта в паркингах и на охраняемых стоянках.

Дальнейшее проектирование и размещение объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду осуществляется в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в центральной части населенного пункта.

Для обеспечения потребности в участках традиционных захоронений предлагается расширение мест погребения в районе н.п. Тишовка у железной дороги, новые площадки на севере в районе населенного пункта Калиновая, в восточном направлении по дороге на Мстиславль, за урочищем Роцца, по пр. Шмидта с возможностью размещения крематория в 1 км западнее пр. Шмидта.

5.2.4. Архитектурно-пространственная композиция города

Архитектурно-пространственная композиция города строится на сочетании различной типологии объектов строительства, по функции и этажности в сочетании с уникальной природной средой и рельефом местности.

При реализации решений, заложенных проекта генерального плана, необходимо учитывать следующее:

формирование основных урбанизированных осей планировочного каркаса уникальными объектами, различных по высоте и этажности, в сочетании с системой точечных доминант (городских-ориентиров);

создание и закрепление системы акцентных элементов на возвышенностях рельефа, формирующих композиционно завершенный и индивидуальный облик города;

активное включение визуальных осей, формируемых во взаимосвязи урбанизированного и природного каркасов, в общую композицию города;

снижение этажности застройки в направлении к рекреационным территориям с целью максимального раскрытия природной среды и вовлечения ее во взаимодействие с урбанизированной средой;

благоустройство парков, скверов, бульваров средствами ландшафтного дизайна и малых архитектурных форм, городского оборудования;

создание взаимосвязанной системы открытых урбанизированных пространств и ландшафтно-рекреационных территорий посредством формирования интегрированной непрерывной сети парков, скверов, озелененных внутривортовых пространств, спортивных зеленых зон;

организация въездов в город посредством размещения репрезентативной застройки и комплексов придорожного сервиса.

В районах массовой жилой застройки общественные центры и отдельные объекты общественного обслуживания должны выполнять не только обслуживающие функции, но и формировать узлы градостроительной композиции. При реконструкции усадебной застройки необходимо сохранять и создавать новые художественно выразительные элементы декора. В районах многоквартирной застройки необходима эстетическая реабилитация зданий панельного домостроения, формирование малых архитектурных форм и благоустройства, способствующие созданию сомасштабной человеку и комфортной среды.

На каждом этапе реализации генерального плана должна быть достигнута комплексность, композиционная выразительность и завершенность элементов городской среды.

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

В настоящее время на территории г. Могилева расположены объекты, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь:

N п/ п	Назва каштоўнасці	Датаванне каштоўнасці	Месцазнаходжанне каштоўнасці	Шыфр	Катэгорыя
г. Магілёў					
1	<p>Гістарычны цэнтр г. Магілёва: будынкі і збудаванні, планіровачная структура, ландшафт і культурны пласт на тэрыторыі, абмежаванай лініяй броўкі левага берага р. Дубравенка, вул.Яцыно, вул. Дзяржынскага, вул. Крыленкі да пр. Міру, вул. Міронава, забудовы няцотнага боку вул. Піянерскай, забудовы цотнага боку вул. Лепяшынскага, броўкі верхняга плато правага берага р.Дзебра, броўкі карэннага правага берага р. Днепр</p>	XIV – XX стагоддзі	<p>г. Магілёў, вул. Будзённага, 15 (інв.№700/С-1257), зав.Камісарыяцкі, 4 (інв.№700/С-13773), 6 (інв.№700/С-13775), 10 (інв.№700/С-48191), 17 (інв.№700/С-33920), 29 (інв.№700/С-41186), вул.Камсамольская, 8 (інв.№700/С-51224), 8А (інв.№700/С-51225), 12 (інв.№700/С-6912), 18 (інв.№700/С-58266), зав.Камуністычны, 3 (інв.№700/С-58796), 6 (інв.№700/С-7340), 7 (інв.№700/С-951), 10 (інв.№700/С-48122), зав.Карпінскай, 9 (інв.№700/С-3871), 11 (інв.№700/С-8362), зав.Круты 1-ы, 4 (інв.№700/С-88436), вул.Лазарэнкі, 5 (інв.№700/С-48822), 7 (інв.№700/С-51592), 13 (інв.№700/С-55116), 15 (інв.№700/У104956), вул.К.Маркса, 13 (інв.№700/С-6947), 14 (інв.№700/С-51406), 17 (інв.№700/С-55072), вул.Мігая, 7 (інв.№700/С-6524), 9 (інв.№700/С-36680), 11 (інв.№700/С-36690), вул.Ленінская, 3 (інв.№700/С-26218), 4 (інв.№700/С-9870), 5 (інв.№700/С-26216), 6 (інв.№700/С-7254),</p>	513E000001	3

			8 (інв.№700/С-5318), 10 (інв.№700/С-3809), 11 (інв.№700/С-58610), 13 (інв.№700/С-13558), 15 (інв.№700/С-26084), 16 (інв.№700/С-57685), 18 (інв.№700/С-2336), 19 (інв.№700/С-10317), 20 (інв.№700/С-2550), 21 (інв.№700/С-2609), 22 (інв.№700/С-13770), 25 (інв.№700/С-3041), 26 (інв.№700/С-1360), 27 (інв.№700/С-5701), 28 (інв.№700/С-2651), 28А (інв.№700/С-3645), 29 (інв.№700/С-5706), 29А (інв.№700/С-48766), 30 (інв.№700/С-7332), 32 (інв.№700/С-3657), 34 (інв.№700/С-43219), 35 (інв.№700/С-63127), 38 (інв.№700/С-5584), 40 (інв.№700/С-8749), 41 (інв.№700/С-65018), 46 (інв.№700/С-5520), зав.Пажарны, 1А (інв.№700/С-9007), 3 (інв.№700/С-48798), 5 (інв.№700/С-54806), 6/1 (інв.№700/С-60450), 6А (інв.№700/С-60289), 6Б (інв.№700/С-60760), 7 (інв.№700/С-48798), 9 (інв.№700/С-14863), 10 (інв.№700/С-8068), 11 (інв.№700/С-11088), 13 (інв.№700/С-15326), 15 (інв.№700/С-11794), 17 (інв.№700/С-3353), 19 (інв.№700/С-6997), 21 (інв.№700/С-48766), вул.Першамайская, 11 (інв.№700/С-8251), 13 (інв.№700/С-7540), 15 (інв.№700/С-1897), 17 (інв.№700/С-15332), 19 (інв.№700/С-3140),		
--	--	--	---	--	--

			21 (інв.№700/С-13024), 22 (інв.№700/С-6451), 23 (інв.№700/С-719), 23А (інв.№700/С-13460), 24 (інв.№700/С-55982), 25 (інв.№700/С-2813), 26 (інв.№700/С-8925), 27 (інв.№700/С-6172), вул.Піянерская, 18 (інв.№700/С-79299),		
2	Былы касцёл св.Казіміра	пачатак XVII (1604 год) – XIX стагоддзе	г. Магілёў, вул.Болдзіна, 3 (інв. №700/С-52361)	513Г000007	3
3	Рэшткі Богаяўленскага манастыра	XVII – XIX стагоддзі	г. Магілёў, у квартале, абмежаваным вул. Першамайскай, Ленінскай, Болдзіна	513Г000008	3
4	Будынак	XIX стагоддзе	г. Магілёў, вул.Болдзіна, 4 (інв. №700/С-2921)	513Г000009	3
5	Комплекс будынкаў гарадской бальніцы з цаглянай агароджай: будынак будынак агароджа	1802 – 1864 гады	г. Магілёў, вул. Боткіна, 2 (ліцер 1Б3/к) вул. Боткіна, 2 (ліцер 2Б3/к) вул. Боткіна, 2 (інв. №700/С-89572)	513Г000010	3
6	Будынак былога крэдытнага таварыства	пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, зав. Мігая, 13 (інв. №700/С-14839)	513Г000584	3
7	Будынак	пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, вул. Ленінская, 50/1 (інв. №700/С-11095)	513Г000027	2
8	Будынак банка	1904-1906 гады	г. Магілёў, вул. Ленінская, 50В (інв. №700/С-83063)	512Г000028	2
9	Будынак былога Маскоўскага міжнароднага банка	пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, вул.Ленінская, 50Б (інв. №700/С-4595)	513Г000029	3
1 0	Будынак былога губернскага распарадчага камітэта	другая палова XIX стагоддзя	г. Магілёў, вул.Ленінская, 52 (інв. №700/С-2709)	513Г000030	3
1 1	Будынак	другая палова XIX стагоддзя	г. Магілёў, вул.Ленінская, 54 (інв. №700/С-48571)	513Г000031	3

1 2	Будынак былой прыватнай жаночай гiмназiі	пачатак ХХ стагоддзя	г. Магілеў, вул.Ленiнская, 56 (iнв. №700/С-15151)	513Г000032	3
1 3	Мемарыяльная арка	---	г. Магілеў, вул. Першамайская (побач са скверам I.C.Лазарэнкі)	513Г000585	3
1 4	Будынак гарадскога тэатра	1886 – 1888 гады	г. Магілеў, вул.Першамайская, 7 (iнв.№700/С-74289)	513Г000586	3
1 5	Будынак кiнатэатра «Чырвоная зорка»	1920-я гады	г. Магілеў, вул. Першамайская, 14 (iнв. №700/С-2160)	513Г000587	3
1 6	Будынак былога дваранскага сходу	другая палова ХІХ стагоддзя	г. Магілеў, вул.Першамайская, 34 (iнв. №700/С-3577)	513Г000038	3
1 7	Культурны пласт старажытнай тэрыторыі Мiкольскай царквы, у мiжрэччы правага берага рэк Днепр і Дзебра, у межах вуліц Вялікая Грамадзянская, Малая Грамадзянская, Сурты, урочышча Падмiколле (Мiкольскі пасад)	ХVІ–ХVІІІ стагоддзі	г. Магілеў	513В00000 2	3
1 8	Брацкая магіла	1944 год	г. Магілеў, Грузаўскія могілкі	513Д00049 5	3
1 9	Грунтавы могільнік і рэшткі сярэдневяковых умацаванняў	ХІІ–ХІІІ стагоддзі	г. Магілеў, пры ўпадзенні р. Дубровенка ў р. Днепр, урочышча Могілкі, (цяпер тэрыторыя парка iмя Горкага)	513В00000 3	3
2 0	Тэрыторыя Троiцкага пасада старажытнага Магілёва	ХVІ–ХVІІІ стагоддзі	г. Магілеў, тэрыторыя, абмежаваная левым берагам р. Днепр у раёне пр. Пушкiнскага, вул. Вялікай Чавускай (0,42 км на ўсход ад пр. Пушкiнскага), вул. Гагарына (0,34 км на запад ад пр. Пушкiнскага), умоўнай лiніяй паралельна пр. Пушкiнскаму (0,34 км на паўднёвы захад ад	513В00000 4	3

			урочышча Луполава Слабада)		
2 1	Тэрыторыя Задубровенскага пасада старажытнага Магілёва	XVI–XVIII стагоддзі	г. Магілёў, тэрыторыя, абмежаваная схіламі вул. Вароўскага, зав. Ленінградскім, вул. Правая Дубравенка, зав. Яравым і тэрыторыяй Быхаўскага рынку	513В00000 5	3
2 2	Гарадзішча перыяду ранняга жалезнага веку – ранняга сярэднявечча “Змяёўка”, тэрыторыя Віленскага пасада старажытнага Магілёва	1-е тысячагоддзе да н.э. – XII стагоддзе XVI–XVIII стагоддзі	г. Магілёў, на правым берэзе р. Дубравенка за 2,5 км вышэй упадзення яе ў р. Днепр, на поўдзень ад пр. Міру (урочышча Змяёўка) тэрыторыя, абмежаваная схіламі ўздоўж вул. Правая Дубравенка, зав. Рылеева, вул. Лазарэнкі, вул. Струшня і вул. Садовая	513В00000 6	3
2 3	Крыжаўзвіжанская царква	1866–1869 гады	г. Магілёў, зав. Брусава, 2 (інв. № 700/С-106565)	513Г000011	2
2 4	Барысаглебская царква	XVII – сярэдзіна XIX стагоддзя	г. Магілёў, зав. Брусава, 2/1 (інв. № 700/С-106568)	513Г000012	3
2 5	Будынак	другая палова XIX стагоддзя	г. Магілёў, г. Магілёў, вул. Быхаўская, 6Э	513Г000013	3
2 6	Будынак	другая палова XIX стагоддзя	г. Магілёў, вул. Быхаўская, 12	513Г000014	3
2 7	Будынак былога мужчынскага епархіяльнага вучылішча	першая палова XIX стагоддзя	г. Магілёў, вул. Чалюскінцаў, 10	513Г000015	3
2 8	Будынак былога жаночага епархіяльнага вучылішча	1889 – 1892 гады	г. Магілёў, вул. Вароўскага, 29	513Г000016	3
2 9	Комплекс Мікольскага манастыра ў межах агароджы: званіца жылы дом (шпіталь) Мікольская царква	XVII–XVIII стагоддзі	г. Магілёў, вул. Сурты, 19	511Г000017	1

	Дэкаратыўнае аздабленне царквы – фрэскі сюжэтныя, фрэскі, арнаментальныя, іканастас, арнаментальная лепка Ануфрыеўская царква. Агароджа з уязной брамай				
3 0	Былая яўрэйская школа	пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, вул. Вялікая Грамадзянская, 13	513Г000018	3
3 1	Былая царква Алены і Канстанціна	канец XIX - пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, вул. Дарвіна, 1	513Г000019	3
3 2	Комплекс былога кармеліцкага кляштара: касцёл св. Станіслава (Унебаўзяцця Найсвяцейшай панны Марыі) з плябаніяй і роспісы ў інтэр'еры касцёла; тэрыторыя комплексу	пачатак XVIII стагоддзя	г. Магілёў, вул. Камсамольская, 4 з паўднёвага боку абмежаваная існуючай падпорнай сценкай, якая ўключае праезд ад чырвонай лініі забудовы да перадкасцёльнай плошчы, і далей на ўсход ад падпорнай сценкі перадкасцёльнай плошчы ўмоўнай лініяй, паралельнай вул. Камсамольскай (55 м на поўнач ад чырвонай лініі забудовы вул. Камсамольскай); з усходняга боку абмежаваная ўмоўнай лініяй, паралельнай вул. Ленінскай (50,5 м на захад ад чырвонай лініі забудовы, зарыентаванай па дамах № 16, 20 па вул. Ленінскай); з паўночнага боку абмежаваная ўмоўнай лініяй, паралельнай падпорнай сценцы (46,2 м на поўдзень ад чырвонай лініі забудовы (ад дома зав. Пажарны, 7);	513Г000020	2

			з заходняга боку абмежаваная ўмоўнай лініяй у створы існуючай падпорнай		
3 3	Комплекс ваенных казарм – галоўны і службовы будынкi	1908 год	г. Магілёў, вул. Крупскай	513Г000021	3
3 4	Ваенныя могілкі	1941–1944 гады	г. Магілёў, вул. Лазарэнкі	512Д00058 2	2
3 5	Капліца на каталіцкіх могілках	канец XIX стагоддзя	г. Магілёў, вул. Лазарэнкі	512Г000583	2
3 6	Каталіцкія могілкі	пачатак XIX – сярэдзіна XX стагоддзя	г. Магілёў, вул.Лазарэнкі	513Д00105 6	3
3 7	Воданепорная вежа	пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, вул.С. Лазо, 1А	513Г000022	3
3 8	Будынак былой управы	XVII стагоддзе	г. Магілёў, вул.Ленінская, 1 (інв. №700/С-9043)	512Г000023	2
3 9	Будынак	1790 год	г. Магілёў, вул.Ленінская, 7 (інв. №700/С-8462)	512Г000024	2
4 0	Былы архірэйскі палац	1772 – 1785 гады	г. Магілёў, вул.Ленінская, 11А	511Г000025	1
4 1	Былы дом купца Анташкевіча	1698 год	г. Магілёў, вул.Ленінская, 37 (інв. №700/С-92944)	512Г000026	2
4 2	Адміністрацыйны будынак	пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, вул. Ленінская, 68а	513Г000033	3
4 3	Будынак былога сялянскага пазямельнага банка	пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, вул.Міронава, 33 (інв. №700/С-58010)	513Г000034	2
4 4	Будынак	пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, вул.Мянжынскага, 16 (інв. № 700/С-4280)	513Г000035	3
4 5	Будынак	пачатак XX стагоддзя	г. Магілёў, вул.Мянжынскага, 18 (інв. № 700/С-4816)	513Г001075	3
4 6	Бюст І.І.Гусакоўскага	1955 год	г. Магілёў, вул. Першамайская	513Ж00003 6	3
4 7	Магіла І.С.Лазарэнкі	1944 год	г. Магілёў, вул. Першамайская, у скверы	513Д00003 7	3

дополнительно определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане.

К ним относятся здания: ул. Архиерейский Вал Канисского, 3; ул. Болдина, 11; ул. Буденного, 13; пер. Буянова, 22; пер. Карпинской, 2а; ул. К.Маркса, 8, 31; ул. Ленинская, 1а (ратуша), 33, 39, 45, 47, 49, 68; ул. Лепешинского, 14, 16, 16а; ул. Мигая, 10; ул. Миронова, 21, 23; ул. Первомайская, 8, 9, 12, 18, 20, 28, 29, 30, 32, 46, 61, 77, 86, 93, 117; ул. Пионерская, 26, 29/24, 48, 50, 52, 54; пер. Пожарный, 4, 20; здание в районе ж/д вокзала (платформа № 3); здание часовни, ул. Лазаренко (на католическом кладбище); остатки Троицкой церкви, пр. Пушкинский; ул. Тимирязевская, 18; ул. Яцыно, 3.

Указанные здания и сооружения после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Помимо внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей в г. Могилеве на территории исторической части города находится историческая рядовая застройка конца XIX - первой пол. XX века. Рядовая застройка помогает поддержать исторический облик города. Примеры рядовой застройки преимущественно 1950-ых годов расположены в районе ул. Пионерской, К.Маркса, Менжинского, переулков Карпинской, Коммунистического и др. Перечень рядовой исторической застройки включает здания по ул. Воровского, 41; пер. Комиссариатскому, 12а; пер. Коммунистическому, 1, 2, 13; пер. Карпинской, 6, 10а, 13а; пер. 2-ой Крутой, 5; ул. Крыленко 4; ул. К.Маркса, 10, 16, 28, 30, 32; ул. Лазаренко, 11; ул. Ленинской, 13а, 30а, 50а; ул. Менжинского, 12, 14, 20; ул. Первомайской, 23б, 26 (во дворе); ул. Пионерской, 24, 28, 30, 31, 32, 33, 46; ул. Плеханова, 10а; ул. Правая Дубровенка, 31; ул. Челюскинцев, 54.

Кроме того, в районе улиц Садовой, Менжинского, Плеханова, Воровского, Вокзальной и др. сохранились примеры деревянной застройки первой пол. XX века, которые имеют характерные элементы деревянной архитектуры этого периода. Примеры деревянной исторической застройки целесообразно сохранить и выработать регламенты (требования) по ее содержанию и эксплуатации.

Наиболее насыщенным в части сохранности исторической застройки и планировки является, безусловно, территория исторического центра города (Старый город и Шкловский посад). Улицы в этой части города в основном сохранили направления средневекового плана. Это улицы Первомайская, Ленинская, Пионерская, Вал Красной Звезды (совр. ул. Архиерейский Вал), К.Маркса, Болдина, Комсомольская, пер. Карпинского, Мигая, Пожарный, улицы Буденного, Карпинского,

Лазаренко (старое направление), Яцыно, пер. Крутой, Коммунистический, Комиссариатский, Республиканский и др. Частично сохранилась Советская площадь (бывшая Губернаторская, совр. площадь Славы) и Театральная площадь. Некоторые улицы сложились в XIX и начале XX века, это улицы Лепешинского, Боткина, Миронова, Крыленко, Чехова, продолжение ул. Ленинской, Пионерской, К.Маркса. К сожалению, полностью утрачена Соборная площадь, от ансамбля которой сохранилась только мемориальная арка на ул. Первомайской.

Территория исторической части Могилева (в границах города конца XIX – первой пол. XX века) определена на основании:

- анализа литературных и историко-картографических источников;
- опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной ценности;
- анализа современных условий восприятия городской среды с учетом рельефа местности, особенностей обзора с различных видовых точек.

В г. Могилеве наибольшую ценность представляет историческая планировочная структура, сохранившаяся историческая застройка, а также природный и исторически сложившийся ландшафт. Историческая часть города Могилева, сохранившая фрагменты средневековой планировки и элементы регулярных планов конца XVIII - первой пол. XIX века, а также историческую застройку, складывавшуюся на протяжении XVII - XIX веков и первой пол. XX века, содержит в себе черты преемственности при формировании центральной части города и имеет безусловную историческую ценность, а также обладает определенным потенциалом в части дальнейшей регенерации утраченных качеств городской среды.

Новое окружение исторически сложившихся объектов и планировочных элементов должно способствовать выявлению дополнительных качественных оттенков, а вопросы реставрации и восстановления памятников культуры и современное строительство должны стать общим творческим процессом преемственного развития и перспективного преобразования города в его целостности.

В соответствии с действующим законодательством и методической литературой, в городах и населенных пунктах, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать для них зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон. По г. Могилеву разработан и утвержден ряд проектов зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей, которые учтены при разработке проекта генерального плана г. Могилева:

- проект зон охраны историко-культурных ценностей, расположенных в квартале, ограниченном ул. Первомайской – пер. 1-ый Крутой – пер. Крутой – проезд за бывшим Домом культуры в г. Могилеве (постановление МК РБ от 14.09.2012 № 61);

- проект зон охраны историко-культурных ценностей “Ансамбль площади Ленина: Дом Совета, административный будынак, жылыя дамы, помнік Леніну”, “Будынак былых жандарских казарм” на вул. Першамайская, 73, “Царква Трох Свяціцелей” на вул. Першамайская, 75 у г. Магілеве (постановление МК РБ от 01.12.2016 № 66);

- проект зон охраны историко-культурных ценностей “Будынки на вул. Быхаўская, 6, 12, будынак былога мужчынскага епархіяльнага вучылішча на вул. Чалюскінцаў, 10 у г. Магілеве” (постановление МК РБ от 01.12.2016 № 67);

- проект зон охраны историко-культурной ценности “Будынак на вул. Першамайская, 83 ў г. Магілеве” (постановление МК РБ от 07.12.2016 № 69);

- проект зон охраны историко-культурных ценностей “Комплекс Мікольскага манастыра ў межах агароджы” на вул. 1-я Волі ў г. Магілеве (постановление МК РБ от 21.05.2019 № 29);

- проект зон охраны историко-культурной ценности “Будынак чыгуначнага вакзала” на вул. Прывакзальнай у г. Магілеве (постановление МК РБ от 19.12.2019 № 82);

- проект зон охраны историко-культурной ценности “Будынак” на вул. Сурганова, 53 ў г. Магілеве (постановление МК РБ от 06.02.2020 № 7);

- проект зон охраны историко-культурных ценностей “Комплекс ваенных казарм – галоўны і службовы будынкi” на вул. Крупскай у г. Магілеве (постановление МК РБ от 02.07.2020 № 56);

- проект зон охраны историко-культурной ценности “Воданпорная вежа” на вул. Лазо ў г. Магілеве (постановление МК РБ от 22.02.2021 № 8).

Проектами зон охраны определены границы и режимы охранной зоны историко-культурных ценностей, зоны регулирования застройки, зоны охраны ландшафта, зоны охраны культурного слоя (см. приложение).

По заказу Могилевского горисполкома разработан “Проект зон охраны недвижимого материальной историко-культурной ценности “Гістарычны цэнтр г. Магілева” і нерухомах матэрыяльных історико-культурных каштоўнасцей, якія знаходзяцца на тэрыторыі гістарычнага цэнтру г. Магілева і прылягаючых кварталаў”, который находится на утверждении в Министерстве культуры РБ (схема прилагается).

В настоящем проекте зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурных ценностей (военное кладбище (ул. Лазаренко); братская могила (Грузовское кладбище); католическое кладбище (ул. Лазаренко); часовня на католическом кладбище (ул. Лазаренко); здание (ул. Первомайская, 125), сохранения исторической планировочной структуры и рядовой исторической застройки. В том числе:

- территория вокруг историко-культурных ценностей, резервируемые под охранные зоны;
- территории, резервируемые под зоны регулирования застройки,
- территории, резервируемые под зоны охраняемого ландшафта.

На последующих этапах проектирования необходимо разработать проекты зон охраны для перечисленных выше историко-культурных ценностей (кладбища, отдельные здания). До разработки и утверждения проектов зон охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций:

- охрана и реставрация историко-культурных ценностей на основе научно-проектной документации, разработанной в порядке, установленным законодательством Республики Беларусь;
- запрещение нового капитального строительства в непосредственной близости от историко-культурных ценностей, наносящего физический и эстетический ущерб городской исторической среде;
- сохранение исторической планировочной структуры;
- сохранение исторического ландшафта.

5.4. Развитие системы озелененных территорий

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

Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г.Могилева и составляет 2 063,2 гектара.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта предусматривается в результате:

сохранения существующих озелененных территорий общего пользования (парк «Подниколье», парк им Горького, парк 60-летия Октября, благоустроенной зоны р.Дубровенка, зоны отдыха у воды на

р.Неман, оз. Броды, оз.Святое, скверов, бульваров) с проведением мероприятий, поддерживающих состояние объектов растительного мира;

формирования лесопарков на землях ГЛХУ «Могилевский лесхоз» в городскую черту и формирование на их основе городского парка;

создания и проведения благоустройства соответствующего уровня озелененных территорий общего пользования (парки, скверы);

благоустройства озелененных территорий общего пользования в районах нового жилого строительства.

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

По состоянию на 01.01.2021 г. площадь озелененных территорий общего пользования составляет 6,6 гектаров. Существующая обеспеченность – 8,94 квадратных метров на человека объектами городского и районного значения, что не соответствует установленным нормативным требованиям в 8 квадратных метров на человека. При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять около 536,1 гектар.

Генеральным планом предусматриваются к созданию озелененные территории общего пользования на различных участках г.Могилева площадью 1260,56 гектаров, в том числе озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (парк, скверы) – 116,3 гектаров, озелененные территории с низкими рекреационными нагрузками – 1 039,9 гектаров.

С учетом предложений Генерального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит 2 063,2 гектара, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 20,2 квадратных метров на человека.

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

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских

объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1, Л-3 на Р-1 и Р-2 с установленными для них регламентами.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 680,3 гектара.

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

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 1 992,8 гектара.

В систему озелененных территорий города-спутника входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 385,3 гектара.

Уровень озелененности территории города принят 44,9 процентов, без учета площади прочих территорий, не предусмотренных к освоению генеральным планом.

Для развития физической культуры и спорта настоящим генеральным планом предусматривается резервирование территорий для строительства физкультурно-спортивных объектов (спортивно-зрелищная зона). Физкультурно-спортивные объекты могут располагаться в пределах озелененных территорий общего пользования.

Организация загородного отдыха и туризма населения города-спутника предусматривается с использованием рекреационных территорий города, в том числе зон кратковременной рекреации у воды на озерах Броды, Святое, Печерское, р.Днепр, зон отдыха местного значения «Любуж».

5.5. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры г.Могилева предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 312 га.

СДП «Авангард» РУП «Могилевское отделение БЖД» – 192 га;

ОАО «Польковичи» – 55,0 га;

ОАО «Тишовка» – 45,3 га;

ОАО «Могилевская райагропромтехника» – 5,7 га;

ОАО «Агрокомбинат «Восход» – 6,1 га;

ОАО «Могилевские семена трав» – 3,4 га;

КФХ «Дунаёк» – 0,9 га;

КФХ «Рамонда» – 0,7 га.

В процентном соотношении, предлагаемые к изъятию земли сельскохозяйственного назначения, по качественной оценке плодородия, распределяются следующим образом:

земли без оценки плодородия – 41%;

благоприятные – 54%;

средне благоприятные – 4%;

ограниченно благоприятные – 1%;

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-3 (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 195-3 «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров республики Беларусь 13.01.2023 № 32.

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

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Внешний транспорт

Генеральным планом в части развития и оптимизации путей сообщения внешнего транспорта города предусмотрено:

автомобильный транспорт:

обеспечить строительство автомобильных путепроводов взамен железнодорожных переездов.

железнодорожный транспорт:

обеспечить резервирование территории для укладки южного железнодорожного обхода узла;

обеспечить резервирование территории для развития железнодорожной инфраструктуры вдоль существующих линий железной дороги в соответствии с действующими ТНПА.

Магистрально-уличная сеть

Стратегия развития магистрально-уличной сети города направлена на дальнейшее совершенствование сложившейся планировочной структуры магистральных и основных жилых улиц, что потребует реализации следующих мероприятий:

строительство продолжения ул. Заслонова (ул. Проектируемая № 2) до ул. Проектируемой № 1, являющейся дублером улиц Якубовского-Загородное шоссе;

строительство участка ул. Проектируемая № 1 в микрорайоне «Казимировка»;

строительство продолжения Юбилейного бульвара с выходом на проспект Мира;

строительство ул. Проектируемой №3 (продолжение ул. Королева);

строительство ул. Проектируемая №22 (продолжение ул. Калужская);

строительство ул. Проектируемая №19 (продолжение ул. Гагарина);

строительство ул. Проектируемая №17 (продолжение улицы Боткина);

строительство ул. Проектируемая №16 (продолжение Днепровского бульвара);

строительство ул. Проектируемая №12 (для связи двух частей города (северной и микрорайона «Казимировка») в обход центра);

строительство основных жилых улиц, обеспечивающих выход на магистральную сеть города, и второстепенных жилых улиц, обслуживающих районы новой застройки;

обеспечить строительство путепроводов взамен железнодорожных переездов в створе магистральных улиц;

строительство велодорожек на всех новых и подлежащих реконструкции магистральных улиц (где это возможно);

доведение магистральных и основных жилых улиц при реконструкции до нормативных параметров.

Велосипедная инфраструктура

В целях достижения доли поездок на велосипедах 8-10 % проектными решениями предусматривается:

создание системы велосипедных путей на основных транспортных выходах из города;

строительство сети велосипедных дорожек (полос) в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистральной уличной сети.

Общественный пассажирский транспорт

Для реализации решений генерального плана по развитию сети общественного пассажирского транспорта предлагается:

развитие сети электротранспорта (электробуса) в сочетании с автобусом на направлениях с наиболее мощными пассажиропотоками;

увеличение протяженности сети общественного пассажирского транспорта с достижением ее нормативной доступности;

разгрузка центральной части от транзитных и пересадочных поездок пассажиров за счет увеличения плотности транспортной сети и снижения непрямолинейности связей между остальными районами в обход центра;

дальнейшее совершенствование системы общественного пассажирского транспорта, повышение его комфортности и привлекательности для пассажиров.

Транспортно-обслуживающие устройства

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:

строительство автостоянок и парковок для легковых автомобилей, принадлежащих жителям новой многоэтажной застройки, вместимостью 45,24 тыс. машино-мест;

организация хранения автомобилей за счет строительства многоуровневых подземных, встроенных, пристроенных, отдельно стоящих автостоянок;

реорганизация гаражей боксового типа в многоуровневые паркинги.

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры

Генеральным планом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения города путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения

мероприятий, подлежащих конкретизации на последующих стадиях проектирования.

Электроснабжение

Сохранение и развитие действующей схемы электроснабжения г. Могилев в составе Могилевской энергосистемы.

Строительство новых подстанций (далее – ПС) с организацией их питания.

Реконструкция существующих ПС с увеличением трансформаторной мощности.

Строительство воздушных, кабельных и воздушно-кабельных линий.

Демонтаж неиспользуемых сооружений, оборудования и участков воздушных линий.

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

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

Газоснабжение

Сохранение и развитие действующей схемы подачи природного газа в город от 3-х газораспределительных станций ГРС «Могилев-1», «Могилев-2» и «Могилев-3». Вынос объектов магистрального трубопровода, в том числе ГРС «Могилев-1», за пределы проектируемой городской черты.

Развитие городской системы газоснабжения с реконструкцией действующих и строительством новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

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

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

Теплоснабжение

Реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения города с оптимальным использованием мощностей действующих теплоисточников с учетом их реконструкции и модернизации.

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

Рациональное использование децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) новой многоквартирной застройки.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов.

Связь

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

Внедрение нового стандарта сотовой подвижной электросвязи, предназначенного для предоставления услуг ультраширокополосного доступа, гарантированной передачи данных с минимальными задержками, обеспечения взаимодействия огромного количества устройств технологии Интернета вещей, межмашинного обмена данными, развития концепций «умный дом» и «умный город».

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

Реконструкция существующих и строительство новых линейных сооружений связи.

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого водоснабжения на базе городских подземных водозаборов, включающей в себя систему противопожарного водоснабжения. Реконструкция водозаборов «Польковичи», «Карабановский», «Днепровский» со строительством дополнительных артезианских скважин и сооружений водоподготовки.

Строительство магистральных водоводов, кольцевых сетей водопровода, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

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

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем питьевого и производственного водоснабжения предприятий промышленной зоны города по собственным программам с учетом технической возможности

использования существующей централизованной системы питьевого водоснабжения г.Могилева.

Водоотведение (Канализация)

Развитие системы канализации города с очисткой бытовых и производственных сточных вод на действующих очистных сооружениях (далее – ОС) искусственной биологической очистки сточных вод.

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений канализации с целью выявления изношенных сетей, несоответствия диаметров труб и мощностей КНС с учетом новых подключений. Реконструкция КНС или строительство новых. Реконструкция (перекладка) сетей канализации с увеличением диаметра. Перекладка сетей канализации, попадающих под пятно застройки, замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем канализации предприятий промышленной зоны города по собственным программам.

Строительство (реконструкция) локальных очистных сооружений сточных вод, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод производственных объектов до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему канализации города.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы плано-регулярной санитарной очистки территории города с захоронением коммунальных отходов (не подлежащих вторичному использованию) на действующем полигоне коммунальных отходов (далее – КО) до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с коммунальными отходами.

Ликвидация существующего полигона КО с рекультивацией и благоустройством территории после ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с коммунальными отходами.

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов с отгрузкой вторсырья на переработку.

Дождевая канализация

Развитие децентрализованной системы закрытой дождевой канализации со строительством коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках в водотоки.

Реконструкция существующих очистных сооружений (далее – ОС) дождевой канализации с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) сетей дождевой канализации с увеличением диаметров, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных сетей дождевой канализации и попадающих под пятно застройки.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед их сбросом в сеть городской дождевой канализации.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем дождевой канализации предприятий промышленной зоны города по собственным программам.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Благоустройство прибрежной полосы на реке Днепр с берегоукрепительными работами и созданием рекреационных территорий.

Благоустройство поверхностных водных объектов (малых рек города) с расчисткой и декоративно-ландшафтным креплением русел.

Защита территории от затопления и подтопления

Создание системы инженерной защиты и водоотвода для районов усадебной застройки, находящихся на затапливаемых р.Днепр территориях.

Строительство закрытой дренажной системы в жилых районах, подвергающихся подтоплению.

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

5.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

Система мер по оптимизации окружающей среды предлагается с учетом оценки природных особенностей, характера и степени техногенных нагрузок, определяющих экологические условия и предпосылки градостроительного использования и развития территории генерального плана г.Могилева.

по усилению санирующей функции природного комплекса и охране растительности:

формирование природно-экологического каркаса города на основе естественных природных экосистем, существующих и новых

озелененных территорий с обеспечением уровня озелененности в границах города не менее 40 процентов;

целенаправленное увеличение площади озелененных территорий общего пользования с учетом существующих насаждений и новых посадок в виде парков, скверов, бульваров, пешеходных зеленых зон;

обеспечение пространственной связи озелененных территорий ограниченного пользования жилой застройки, учреждений дошкольного и общего среднего образования, общественных объектов с озелененными территориями общего пользования города;

формирование озелененных территорий специального назначения санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных объектов города и СЭЗ «Могилев», с выполнением природоохранных мероприятий и максимально возможным сохранением существующей растительности;

проведение необходимого благоустройства в границах заказника местного значения «Печерский» в соответствии с Положением «О заказнике местного значения «Печерский»;

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

сокращение размера базовой СЗЗ с проведением технологической модернизации, реконструкции объектов, разработка проекта СЗЗ и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений для предприятий с нарушением режима СЗЗ согласно таблице 3.3.1.

проведение комплекса мероприятий (упорядочивание территории, модернизация, реконструкция, разработка проектов СЗЗ), направленных на соблюдение режима СЗЗ прочих объектов – Стадион «Торпедо» футбольного клуба «Днепр-Могилев»; Стадион «Спартак» футбольного клуба «Днепр-Могилев»; Стадион «Химик» футбольного клуба «Днепр-Могилев»; ТУП «Центральный рынок г.Могилева» ул. Тимирязевская, ул.Гришина, ул.Заводская; Виленский рынок; мини-рынки по ул.Кирова, ул.Цилковского, ул.Фатина; Банно-оздоровительный комплекс по ул.Первомайская;

проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, в том числе разработку проектов СЗЗ, при возобновлении производственной деятельности недействующих предприятий или размещении нового производства;

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с базовыми санитарно-защитными зонами более 100м по ул.А.Пысина;

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов, объектов специального назначения (МЧС) с базовыми санитарно-защитными зонами более 50м по ул.Габровская, ул.Тишки Гратного, ул.Алтайская,

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с санитарно-защитными зонами в границах площадки по ул.Челюскинцев, ул.30 лет Победы, ул.Проектируемая 12, ул.Попова;

размещение на территории СЭЗ «Могилев» участок №10 новых производственных объектов с базовыми санитарно-защитными зонами не более 300м и не выходящими за границы территории СЭЗ;

ликвидация сельскохозяйственных объектов МТК «Присно» и МТФ «Новое Пашково» с проведением рекультивации их территорий для последующего использования под строительство жилой застройки;

экологически целесообразное использование нетрадиционных и возобновляемых видов энергии в системах энергоснабжения отдельных производственных, коммунальных и общественных объектов, а также индивидуальных источников тепла в жилой застройке;

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

благоустройство и озеленение территорий СЗЗ в соответствии с разработанными проектами СЗЗ и требованиями законодательства;

формирование защитных насаждений улиц и дорог, отведение внутренних территорий микрорайонов для основных массивов жилой застройки, учреждений дошкольного и общего среднего образования, сосредоточение учреждений культурно-бытового обслуживания вдоль магистральных улиц;

реконструкции и благоустройства существующей улично-дорожной сети;

выполнение расчетов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, автостоянкам при разработке проектной документации.

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

ликвидация недействующих сооружений (артезианских скважин, водонапорных башен);

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

строительство сливной станции, а также разработка и утверждения проекта санитарно-защитной зоны сливной станции;

строительством локальных очистных сооружений закрытого типа на выпусках в водные объекты;

дальнейшее развитие системы дождевой канализации города со строительством закрытых сетей и очистных сооружений поверхностных сточных вод закрытого типа;

реконструкция очистных сооружений дождевой канализации;

предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед их сбросом в сеть городской дождевой канализации, при необходимости;

строительство ОС по очистке поверхностных сточных вод с территории гаражей-стоянок вместимостью более 100 автомобилей, находящихся в водоохранной зоне, а также помещений для мойки автомобилей с оборотной системой водоснабжения;

организация выпусков очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь в водные объекты;

инженерное обустройство и озеленение незастраиваемых территорий в границах водоохраных зон;

дальнейшее благоустройства и обустройство зоны рекреации у воды оз.Святое;

строительство стационарной площадки для складирования снега и сооружений для хранения противогололедных материалов, оборудованных системой очистки талых вод от загрязнений;

закрытие городских кладбищ, расположенных с нарушением режима водоохраных зон по мере их заполнения;

по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и растительности:

проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки;

выполнение мероприятий, направленных на соблюдение санитарных норм и правил по содержанию загрязняющих веществ в почвах, до освоения территории производственных и коммунально-

обслуживающих объектов, предусмотренных под размещение жилой застройки;

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

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц при реконструкции и новом строительстве;

проведение оценки загрязнения почв и по мере необходимости проведение санации почвы и рекультивации территории при осуществлении освоения территорий под жилую и общественную застройку на месте предлагаемых к выносу и ликвидации производственных, сельскохозяйственных и коммунальных объектов;

закрытие кладбища по мере его заполнения с последующим сокращением минимального расстояния от места погребения до жилой застройки;

оборудование площадок для выгула и (или) дрессировки собак в установленных местными исполнительными и распорядительными органами для этих целей местах;

освоение территорий месторождений полезных ископаемых допускается осуществлять при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также предусмотреть в проектах и при строительстве объектов строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр.

изменение границ или ликвидация участка №7 СЭЗ расположенных на месторождении торфа №398 «Пойма р.Днепр».

освоение территории заказника местного значения «Печерский» и его охранной зоны осуществляется в соответствии с Положением «О заказнике местного значения «Печерский»;

по использованию и удалению коммунальных отходов и отходов производства:

дальнейшее развитие и совершенствование системы обращения с коммунальными отходами и отходами производства, предусматривающей внедрение безотходных и малоотходных технологий в производстве;

дальнейшее развитие системы отдельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузки вторсырья на переработку. Организация пунктов приема ВМР, установка контейнеров для отдельного сбора коммунальных и крупногабаритных отходов на специально

оборудованных огражденных площадках с водонепроницаемым покрытием;

организация стационарной площадки для складирования снега, убираемого зимой с дорожно-уличной сети города, и сооружений для хранения противогололедных материалов, оборудованной системой очистки талых вод от загрязнений;

ликвидация мест несанкционированного хранения отходов в районе гаражей, вдоль железной дороги, на обочинах автомобильных дорог, в прибрежной зоне существующих водоемов и водотоков;

организация площадок для сбора крупногабаритных отходов;

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

по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

определение по расчету санитарного разрыва и зон шумового воздействия железной дороги на городскую территорию с конкретизацией комплекса шумозащитных мероприятий, обоснованных расчетами, для нормируемой застройки и объектов, попадающих в зоны акустического дискомфорта;

формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты уличных фасадов существующих жилых зданий вдоль общегородских магистральных улиц (Минское шоссе, пр-т Мира, ул. Ленинская, Загородное шоссе, ул. Челюскинцев, ул. Космонавтов), вдоль железной дороги;

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

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

формирование специальных зеленых насаждений, обеспечивающих снижение уровня звука в зонах размещения транспортных объектов (открытых автостоянок, гаражей большой вместимости, СТО, автостанции, АЗС). Применение при необходимости повышенных приемов шумозащиты на самих транспортных объектах, выполняемых в закрытом варианте;

размещение мест хранения автотранспорта закрытого типа по ул. 30 лет Победы и по ул. Ямницкая (в районе проектируемой многоквартирной застройки) и определение по расчету санитарного разрыва на дальнейших стадиях проектирования.

по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

установление расчетной СЗЗ, разработка и осуществление мероприятий по шумозащите и защите от электромагнитного излучения для ПС «Солтанова», ПС «Николаевка».

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

На территории города находятся производственные объекты, из них 15 потенциально опасные, объекты и системы жизнеобеспечения населения и социального обслуживания. В городе развита сеть автомобильных дорог, расположен железнодорожный узел. С учетом существующих объектов прогнозируется возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (далее – ЧС):

- опасных метеорологических и гидрологических явлений;
- пожаров (взрывов) в зданиях, на коммуникациях и технологическом оборудовании промышленных объектов;
- пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;
- аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;
- транспортных аварий и катастроф;
- разрушения зданий и сооружений.

При возникновении военных конфликтов в городе прогнозируется возникновение сложной обстановки с возникновением пожаров, образованием завалов, зон химического заражения местности, разрушение объект и систем жизнеобеспечения.

По своему территориальному распространению, объему экономического ущерба и количеству пострадавших людей возможные ЧС относятся к локальным, местным, территориальным и республиканским.

С целью уменьшения риска возникновения ЧС, сохранения здоровья людей, снижения размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения ЧС предусмотреть следующие мероприятия.

По повышению устойчивости функционирования территории города при угрозе и возникновении ЧС:

- ограничить строительство в зонах повышенной опасности (зонах возможного химического заражения) промышленных объектов, объектов с массовым пребыванием людей;

предусматривать приоритетное групповое размещение промышленных объектов с формированием промышленных узлов;

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

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

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

разработать мероприятия по снижению воздействия поражающих факторов возможных ЧС на население и прилегающую территорию для потенциально опасных объектах (зона возможной ЧС на которых выходит за пределы территории объекта) или вынести их за черту проектной застройки;

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

Для защиты населения и территории города от ЧС предлагается мероприятия.

По развитию и модернизации системы оповещения

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС:

произвести установку электросирен или (и) комплекса речевого оповещения на зданиях и территориях объектов указанных в подразделе 2.2.1 «Оповещение населения» пояснительной записке ПЗ-4 «Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» и «Схемы установки электросирен» генерального плана;

осуществлять развитие системы оповещения на стадиях разработки детального планирования и проектно-сметной строительной документации;

осуществить задействия для информирования населения об угрозе и возникновении ЧС электронных информационных экранов;

произвести установку одного эфирного радиоприемника:

в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

во вновь возводимых многоквартирных, в каждой квартире блокированных и многоквартирных жилых домов, попадающих в зону возможного опасного химического заражения;

осуществлять подключение существующих электросирен и проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему

централизованного запуска по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

провести проектирование и строительство пожарных депо:

I-го типа с площадью земельного участка 1,95 га по ул. Габровской;

II-го типа с площадью земельного участка 1,00 га по ул. Вишневецкого;

II-го типа с площадью земельного участка 0,8 га в районе ул. Симонова, ул. Алтайской переулочек Северный;

II-го типа с площадью земельного участка 0,8 га по ул. Проектируемой 1;

II-го типа с площадью земельного участка 0,8 га в районе усадебной застройки Малая Боровка;

II-го типа с площадью земельного участка 0,8 га д. Полетники;

провести реконструкцию здания пожарного депо пожарной аварийно-спасательной части № 2 Могилевского городского отдела по чрезвычайным ситуациям (ул. 30 лет Победы, 5);

учитывать требования по нормированию расстояний:

от границ города, до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м .

от границ усадебной жилой застройки города до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

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

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

предусмотреть охват кольцевыми водопроводными сетями всей застройки города;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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

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

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

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

исключить прокладку инженерных и технологических сетей предназначенных для снабжения предприятий по селитебной территории города;

обеспечить соблюдение нормированных расстояний от наземных трубопроводов с горючими газами до стен сооружений, автодорог и пешеходных дорожек, контактной сети электротранспорта с учетом;

осуществлять строительство объектов в запретном районе по согласованию с МВД Республики Беларусь.

Мероприятия по защите населения при аварии с выбросом аварийно химический опасных веществ.

При возникновении аварии с выбросом АХОВ на объектах города в зону возможного опасного химического заражения попадает порядка 19,0 тыс человек. С целью защиты населения в зонах возможного опасного химического заражения строительство новых жилых районов и домовладений, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение осуществлять в исключительных случаях. При осуществлении строительства объектов необходимо разрабатывать мероприятия по обеспечению защиты населения и территорий, а также проведение расчетов по определению эффективности защитных мероприятий.

На следующей стадии проектирования при разработке детального планирования, строительной документации для территории и объектов попадающих в зону химического заражения:

учитывать комплекс технических мероприятий и решений обеспечивающих быструю герметизацию помещений и квартир;

учитывать мероприятия по обеспечению населения средствами индивидуальной защиты;

произвести создание локальной системы оповещения на ОАО «Могилёвская фабрика мороженого» (ул. Лазаренко, 58а);

осуществить установку одного эфирного радиоприемника:

в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

во вновь возводимых многоквартирных, в каждой квартире блокированных и многоквартирных жилых домов;

осуществлять укрытие населения в защитных сооружениях ГО (или сооружениях двойного назначения) с возможностью герметизации помещения, создания подпора воздуха, а также с режимом полной или частичной изоляции с регенерацией внутреннего воздуха или с монтажом фильтровентиляционной установки с функцией очистки от АХОВ подаваемого в помещение воздуха (при невозможности и нецелесообразности временного отселения);

провести защитные мероприятия от АХОВ систем питьевого водоснабжения.

При возникновении военных конфликтов в городе прогнозируется возникновение сложной обстановки с возникновением пожаров, образованием завалов, зон химического заражения местности, разрушение объектов и систем жизнеобеспечения. Для защиты населения, материальных и историко-культурных ценностей на территории города от опасностей, возникающих (возникших) при ведении военных действий или вследствие этих действий предусмотреть:

рациональное размещение потенциально опасных объектов и организаций отнесенных к категории по ГО на территории города;

мероприятия по обеспечению устойчивого функционирования объектов жизнеобеспечения и транспортных систем;

мероприятия по временному отселению населения из зон ведения военных действий и его жизнеобеспечению.

С целью укрытия населения города:

проводить работу по уточнению (разработке) документации по оценке возможности приспособления инженерных сооружений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

осуществлять техническое обслуживание (капитальный ремонт) существующих защитных сооружений гражданской обороны;

определить места строительства быстровозводимых сооружений на следующих стадиях проектирования;

осуществлять укрытие населения, в том числе наибольшей работающей смены организации с учетом требований СН 2.02.04-2020 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

6. Планируемые мероприятия

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

Всего: 1536,0 тыс.кв.м/23,21 тыс.кв-р/домов, в том числе многоквартирный – 1380,0 тыс.кв.м/22,44 тыс.кв-р, усадебный – 156,0 тыс.кв.м/0,77 тыс.домов.

Структуру новой застройки принять: 89,8% – многоквартирная, 10,2% – усадебная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства, всего – 354,1 га (в том числе под усадебное строительство – 104,5 га, из них 48,4 га/0,37 тыс.домов – районы, на которых в настоящее время ведется строительство), под многоквартирное – 249,6 га.

Первоочередное строительство осуществлять:

Многоквартирной застройки - в расчетно-планировочных образованиях №№1,2,3,4,5 (ориентировочно 52% нового жилья будет возведено в планировочном образовании 2, 25% - в планировочном образовании 3).

Усадебной застройки - в расчетно-планировочных образованиях №№3,4,5 (ориентировочно 55% нового жилья будет возведено в планировочном образовании 5, 41% - в планировочном образовании 3).

Система общественного обслуживания:

Повышать качество обслуживания населения – приоритетное направление развития сферы обслуживания.

Обеспечивать жителей существующих районов и районов – новостроек города всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и градостроительных нормативов.

Дополнительная потребность в новых объектах обслуживания:

учреждения дошкольного образования – 9 объектов на 2,23 тыс.мест;

учреждения общего среднего образования – 6 объектов на 5,49 тыс.мест;

учреждения дополнительного образования – 0,50 тыс.мест;

амбулаторно-поликлинические учреждения – 4 объекта на 1,68 тыс.посещ. в смену;

больницы – 0,79 тыс.коек;

клубные учреждения (в том числе в составе торгово-развлекательных центров) – 4,53 тыс.мест;
 библиотеки – 89,05 тыс.единиц хранения;
 кинотеатры (в том числе кинозалы в составе торгово-развлекательных центров) – 5,79 тыс.мест;
 торговые объекты – 34,26 тыс.кв.м торг.площ.;
 объекты общественного питания – 5,38 тыс.мест;
 объекты почтовой связи – 3 об-та;
 банки – 7 об-в.

Необходимо предусматривать размещение объектов социальной инфраструктуры во встроенных помещениях первых этажей многоквартирных жилых домов.

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

6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

Необходимо:

утвердить “Праект зон аховы нерухомай матэрыяльнай гісторыка-культурнай каштоўнасці “Гістарычны цэнтр г. Магілева” і нерухомых матэрыяльных гісторыка-культурных каштоўнасцей, якія знаходзяцца на тэрыторыі гістарычнага цэнтра г. Магілева і прылягаючых кварталаў”;

разработать проекты зон охраны для остальных историко-культурных ценностей (кладбища, отдельные здания).

6.3. Развитие системы озелененных территорий

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий включают:

благоустройство и реконструкция существующих озелененных территорий общего пользования по пр-ту Димитрова, пр-т Пушкина, ул. Гришина, Космонавтов, Челюскинцев, Первомайская, Фатина и парка имени 60-летия Великого Октября; дальнейшее развитие и благоустройство парка «Подниколье» с проведением на их территории поддерживающих состояние объектов растительного мира мероприятий;

формирование и благоустройство системы парков городского значения в пойме реки Днепр: природного парка «Заднепровье»; зоны отдыха у воды «Троицкий пасада»; парк им.Т.Шевченко; спортивный

парк «Фатинский залив»; зона отдыха у воды «Холмы»; формирование и благоустройство ландшафтных парков в поймах рек Дубровенка, Струшня, Дебря; создание скверов городского и районного значения по улицам Гагарина, Загородное шоссе, Калужская, Комсомольская, Орловского; создание новых озелененных территорий общего пользования в районах нового жилого строительства на пересечении ул.Стасова-Гришина, микрорайон «Спутник-2», «Юбилейный» и др.; благоустройство лесопарков «Витебский», «Казимировский», «Любужский», «Минский», «Соломинка»;

благоустройство поймы р.Днепр, Дубровенка, Дебря, Струшня; благоустройство незастроенных территорий, прилегающих к ручью Преснянскому.

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон;

преобразование зоны отдыха местного значения «Любуж» в курорт «Любуж» с установлением границ в соответствии с решениями настоящего Генерального плана (Приложение 1).

6.4. Развитие транспортной инфраструктуры

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

строительство участка ул. Проектируемая № 1 протяженностью 1,8 км; продолжение ул. Заслонова (ул. Проектируемая № 2) до ул. Проектируемая № 1, протяженностью 4,03 км;

строительство ул. Проектируемой №3 (продолжение ул. Королева) протяженностью 1,14 км;

строительство ул. Проектируемая №4 протяженностью 1,54 км;

строительство ул. Проектируемая №32 протяженностью 0,84 км;

строительство ул. Проектируемая №7 протяженностью 0,71 км;

строительство ул. Проектируемая №8 протяженностью 1,6 км;

строительство ул. Проектируемая №9 протяженностью 0,82 км;

строительство ул. Проектируемая №10 протяженностью 0,46 км;

строительство ул. Проектируемая №42 протяженностью 1,03 км;

строительство продолжения Юбилейного бульвара протяженностью 0,56 км;

строительство ул. Проектируемая №22 (продолжение ул. Калужская) протяженностью 1,11 км;

строительство ул. Проектируемая №21 протяженностью 1,68 км;

строительство ул. Проектируемая №43 протяженностью 0,6 км;

строительство ул. Проектируемая №44 протяженностью 0,34 км;

строительство ул. Проектируемая №45 протяженностью 0,43 км;

строительство ул. Проектируемая №46 протяженностью 1,56 км;
строительство ул. Проектируемая №47 протяженностью 1,12 км;
наращивание сети автобуса и электротранспорта (троллейбус, электробус) в районах нового жилищного строительства;
строительство многоуровневых автостоянок вместимостью 156,13 тыс. машино-мест (в том числе в новой застройке 26,13 тыс. машино-мест);
строительство жилых улиц в районах первоочередной застройки.

6.5. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Строительство новых существующих подстанций (далее – ПС) с организацией их питания.

Реконструкция ПС с увеличением трансформаторной мощности.

Строительство воздушных, кабельных и воздушно-кабельных линий.

Демонтаж неиспользуемых сооружений, оборудования и участков воздушных линий.

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

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

Газоснабжение

Развитие городской системы газоснабжения с реконструкцией действующих и строительством новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

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

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

Теплоснабжение

Развитие существующей централизованной системы теплоснабжения города с оптимальным использованием мощностей действующих теплоисточников.

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

Рациональное использование децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) новой многоквартирной застройки.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов.

Связь

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

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

Водоснабжение

Реконструкция водозаборов «Польковичи», «Карабановский», «Днепровский» со строительством дополнительных артезианских скважин и сооружений водоподготовки.

Строительство магистральных водоводов, кольцевых сетей водопровода, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Проведение инвентаризации сетей водопровода с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) сетей водопровода с увеличением диаметра. Реконструкция (перекладка) изношенных сетей водопровода и попадающих под пятно застройки.

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

Канализация

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений канализации с целью выявления изношенных сетей, несоответствия диаметров труб и мощностей КНС с учетом новых подключений. Реконструкция КНС или

строительство новых. Реконструкция (перекладка) сетей канализации с увеличением диаметра. Перекладка сетей канализации, попадающих под пятно застройки, замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем канализации предприятий промышленной зоны города по собственным программам.

Строительство (реконструкция) локальных очистных сооружений сточных вод, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод производственных объектов до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему канализации города.

Санитарная очистка территории

Захоронение коммунальных отходов, не подлежащих вторичному использованию, на действующем полигоне до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с коммунальными отходами. Ликвидация существующего полигона коммунальных отходов (далее – КО) с рекультивацией и благоустройством территории.

Совершенствование системы раздельного сбора коммунальных отходов с отгрузкой вторсырья на переработку.

Дождевая канализация

Систематизация существующих выпусков дождевой канализации со строительством закрытых очистных сооружений и реконструкцией существующих очистных сооружений.

Строительство закрытых сетей дождевой канализации и локальных очистных сооружений на выпусках в водотоки для районов нового освоения.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед их сбросом в сеть городской дождевой канализации.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Благоустройство прибрежной полосы на реке Днепр с берегоукрепительными работами и созданием рекреационных территорий.

Благоустройство поверхностных водных объектов (малых рек города) с расчисткой и декоративно-ландшафтным креплением русел.

Защита территории от затопления и подтопления

Строительство закрытой дренажной системы в жилых районах, подвергающихся подтоплению.

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

6.6. Охрана окружающей среды

Проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду:

для предприятий с базовой СЗЗ 500 м: Завод «Могилевтрансмаш» ОАО «МАЗ» Управляющая компания холдинга «БЕЛАВТОМАЗ», ОАО «Могилевский мясокомбинат», Филиал №5 «Могилевжелезобетон» ОАО «Белорусский цементный завод», РДУП по обеспечению нефтепродуктами «Беларуснефть-Могилевоблнефтепродукт» (нефтебаза), ЧИПС УП «Белюнипром», ООО «Агротехкомплект», Унитарное частное научно-производственное предприятие «Технолит»;

для предприятий с базовой СЗЗ 300 м: Белорусско-германское СООО «Джокей Могилев», ГУКДПП «Завод ЭМИС», ООО «Радекс-Плюс», ООО «Экструзионные технологии», Могилевский завод технологических металлоконструкций конструкций, ОАО «Промтехмонтаж», ОАО «Строительный трест №12», ООО «РУМБ», ООО «Данотон», ОАО «Мостострой», ОДО «Стрелец и друзья», ЧПУП «СельСервисТех»;

проведение натурных замеров для определения параметров средств шумозащиты и электромагнитного излучения, установления расчетной СЗЗ ПС «Соломинка» и ПС «Николаевка»;

проведением шумозащитных мероприятий, обеспечивающих защиту от шума железной дороги жилых территорий с проведением расчетов по применению: шумозащитных экранов, стенок, озелененных полос вблизи источников шума на участках существующей жилой застройки; зданий нежилого характера и шумозащищенных жилых зданий в первой линии новой жилой застройки.

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

С целью защиты населения и территории города при угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного

характера, а также опасностей, возникающих при ведении военных действий, предлагается реализация следующих мероприятий.

Для оповещения населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций произвести:

провести установку электросирен или (и) комплекса речевого оповещения на зданиях и территориях организаций указанных в подразделе 2.2.1 «Оповещение населения» пояснительной записке ПЗ-4 «Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» и «Схемы установки электросирен» генерального плана;

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

произвести создание локальной системы оповещения на ОАО «Могилёвская фабрика мороженого» (ул. Лазаренко, 58а);

произвести установку одного эфирного радиоприемника:

в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

во вновь возводимых многоквартирных, в каждой квартире блокированных и многоквартирных жилых домов, попадающих в зону возможного опасного химического заражения.

провести проектирование и строительство пожарного депо в районе ул. Габровской и ул.Вишневецкого;

провести реконструкцию здания пожарного депо пожарной аварийно спасательной части № 2 Могилевского городского отдела по чрезвычайным ситуациям;

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

предусмотреть мероприятия по обеспечению деятельности подразделений по чрезвычайным ситуациям на стадиях разработки детального планирования и проектно-сметной строительной документации;

учитывать требования по нормированию расстояний от границ города, усадебной жилой застройки города до границ лесных массивов;

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

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

разработать мероприятия по снижению воздействия поражающих факторов возможных ЧС на население и прилегающую территорию для потенциально опасных объектах (зона возможной ЧС на которых

выходит за пределы территории объекта) или вынести их за черту проектной застройки;

предусмотреть мероприятия по защите населения при аварии с выбросом аварийно химически опасных веществ на стадиях разработки детального планирования и проектно-сметной строительной документации;

учитывать требования по нормированию условий прокладки инженерных и технологических сетей;

учитывать мероприятия гражданской обороны на стадиях разработки детального планирования и проектно-сметной строительной документации.

7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана

Перечень приоритетных проектов и программ градостроительной деятельности:

Проекты детального планирования новых районов многоквартирной и усадебной застройки.

Внесение изменений в ранее разработанные проекты детального планирования в целях увязки с проектными предложениями генерального плана.

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

Схема пригородной зоны города Могилева.

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения.

Схема энергоснабжения города, в составе схем, подлежащих корректировке, по электроснабжению, теплоснабжению и газоснабжению.

Схема водоснабжения.

Схема канализации.

Схема дождевой канализации.

Схема санитарной очистки территории города.

Разработать паспорт безопасности города.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

8. Цель градостроительных регламентов. Основные положения

Регламенты являются нормативной базой развития территорий населенного пункта. Установленные в Генеральном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития населенного пункта на всех территориях в границах перспективной городской черты, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Регламенты установлены для основных видов функциональных зон населенного пункта и устанавливают сочетания основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

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

Градостроительные регламенты, установленные для четырех основных регулирующих (функциональных) зон города – жилой, общественно-деловой, производственной и рекреационной, относятся к утверждаемой части Генерального плана. Градостроительные регламенты дополнительных регулирующих (функциональных) зон и регулируемых (планировочных) зон города относятся к обосновывающей части Генерального плана.

9. Система регламентов

Система градостроительных регламентов включает:

Регламент А – вид и тип (подтип) зоны;

Регламент Б – разрешенный вид застройки и использования территории;

Регламент В – параметры застройки и использования территории;

Регламент Г – формы освоения зон и участков;

Регламент Д – планировочные ограничения;

Регламент Е – регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования.

Регламенты А-Г подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, представлены в обосновывающей части.

Регламент А. Вид и тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид

использования территории дополняется другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурно-планировочного районирования.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки и использования территории устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

«Основные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50% площади «застраиваемых» зон.

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

Регламент В. Система параметров застройки и использования устанавливается в зависимости от местоположения в планировочной структуре и включает следующие виды параметров:

- соотношение видов застройки и использование территории;
 - показатели застроенности и озелененности;
 - физические параметры объектов застройки.
- Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели:
- плотность жилищного фонда;
 - плотность населения.

Регламент Г. Формы освоения зон и участков

Устанавливаются следующие формы освоения зон и участков: «сохранение», «реконструкция» (изменение режима использования территорий), «трансформация» (изменение типа использования территорий), «новое освоение», «перспективное освоение».

Форма освоения «сохранение» устанавливается через сопоставление существующего использования зоны и существующей застройки, нормативным параметрам и регламентам с назначением двух статусов – соответствующее и несоответствующее регламентам. В случае соответствия существующей застройки и функционального использования участка разрешенному типу и параметрам – формой дальнейшего освоения является «сохранение» с запрещением принципиального изменения видового состава застройки и границ землепользования.

В случае несоответствия существующей застройки и использования участков установленным регламентам зоны приведение их к соответствию осуществляется по средствам возможного изменения границ землепользования и видового состава объектов, допустим снос несоответствующей застройки при сохранении типа функциональной зоны.

Форма «реконструкция» устанавливается для существующих территорий с возможным изменением режима застройки.

Форма «трансформация» устанавливается для существующих территорий с возможным изменением типа застройки.

Форма «новое освоение» устанавливается для территорий, освоение которых в соответствии с социально-экономическим прогнозом Генерального плана требуется на расчетный срок и осуществляется поэтапно.

Форма «перспективное освоение» устанавливается для территорий, освоение которых в соответствии с социально-экономическим прогнозом Генерального плана не требуется на расчетный срок.

Регламент Д. Обосновывающий – Система планировочных ограничений устанавливаются на основании требований законодательства и нормативов Республики Беларусь, определяют дополнительные параметры и ограничения использования территории функциональных зон.

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности по двум принципиальным схемам – общего порядка и специального порядка

оформления разрешения на проектирование и строительство объекта. Общий порядок устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам генерального плана. Специальный порядок действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно, а также если регламенты отсутствуют.

Регламент Е используется на стадии реализации решений Генерального плана.

Регулирующие и регулируемые зоны

Регулирующими зонами являются виды и типы территориальных зон, выделенные генеральным планом – жилая, общественно-деловая, производственная, рекреационная и др.

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

Регулируемыми зонами являются:

зоны структурно-планировочных элементов – планировочных поясов города, которые устанавливаются в границах планировочных поясов, районов, планировочного каркаса города и других и влияют на режим размещения («основной», «возможный», «запрещенный») функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки;

зоны охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах генерального плана;

зоны охраны окружающей среды - санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы, зоны охраны природных объектов (ресурсов) от техногенных воздействий, природные территории, подлежащие специальной охране. Представлены на чертежах «Схема существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»;

зоны неблагоприятных условий строительства, устанавливаются в соответствии с инженерно-геологическим районированием территории, которое выделяет районы в различной степени благоприятные для строительства: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный. Влияют на размещение и параметры застройки.

Представлены на чертеже «Схема инженерно-геологического районирования для строительства»;

зоны охраны историко-культурного наследия согласно утвержденным проектам зон охраны историко-культурных ценностей города, резервируемые территории, необходимые для охраны историко-культурных ценностей, сохранения исторической планировочной структуры и рядовой исторической застройки. Представлены на чертеже «Опорный историко-архитектурный план»;

зоны архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки определяет требования к архитектурно-пространственному, художественному облику и композиционным характеристикам территорий и застройки исходя из их местоположения. Определяют территории модернизации и реконструкции застройки;

зоны изменения режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков реконструкции и трансформации, влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на Схеме функционального зонирования.

Экологические регламенты и регулируемые зоны

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории города являются:

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-гигиенические планировочные ограничения;

Зоны особо охраняемых природных территорий, а также такие природные территории, подлежащие специальной охране, как парки, скверы, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. На чертежах ГМ-2 «Опорный план. Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды» и ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

курортные зоны;

зоны отдыха;

парки, скверы и бульвары;

водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;

зоны санитарной охраны месторождений минеральных вод и лечебных сапропелей;

зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для хозяйственно-питьевого водоснабжения, зоны санитарной охраны в местах водозабора;

рекреационно-оздоровительные леса;

типичные и редкие природные ландшафты и биотопы;

Озелененные территории общего пользования (парки и скверы) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

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

В границах стратегического плана расположены курорт местного значения «Любуж» и зона отдыха местного значения «Сидоровичи».

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов.

Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах г.Могилева установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос на территории г.Могилева и прилегающей территории выделены согласно следующих проектов:

«Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов города Могилева», утвержденному решением Могилевского городского исполнительного комитета от 26.02.2021 №1-154;

«Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов могилевского района с учетом требований водного кодекса Республики Беларусь», утвержденному решением Могилевского районного исполнительного комитета от 03.03.2020 №13-6.

Для ручьев, родников водоохранные зоны согласно Водного кодекса Республики Беларусь совпадают по ширине с прибрежными полосами и составляют 50 метров.

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

Зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений

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

Для защиты подземных вод, являющихся источником централизованного водоснабжения г.Могилева, выделены зоны санитарной охраны (ЗСО) водозаборов «Днепровский», «Карабановский», «Полыковичи», «Добросневичи», «Сумароково», «Кировский», «Зимница» и на основе разработанных проектов утверждены границы и природоохранные режимы ЗСО для всех 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.

Рекреационно-оздоровительные и защитные леса. В соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь (статья 16. Деление лесов на категории) необходимо выделить рекреационно-оздоровительные леса в границах полосы шириной 2-х километров от границ населенного пункта. Осуществление хозяйственной деятельности в лесах первой группы регулируется проектом лесоустройства.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (приложение Б, таблица 6) площадь лесов для населения города Могилева на конец 2 этапа должна составлять не менее 7500 га (перспективно для 375,0 тыс человек, не менее 200 м² / чел). В соответствии с картой-схемой распределения территории ГЛХУ «Могилевский лесхоз» Могилевского ГПЛХО по категориям защитности норматив рекреационно-оздоровительных лесов соблюдается.

Режим использования рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь.

Типичные и редкие природные ландшафты и биотопы. На территории заказника местного значения «Печерский» ряд лесных насаждений лесопарка относится к редким биотопам, подлежащим охране согласно техническому кодексу установившейся практики ТКП 17.12-06-2014 (02120) «Охрана окружающей среды и природопользование. Территории. Растительный мир. Правила выделения и охраны типичных и редких природных ландшафтов»:

6.12 Сосново-дубовые леса;

6.15 Леса в оврагах и на крутых склонах вдоль рек и вокруг озер.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

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

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

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

СЗЗ объектов санитарной очистки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

охранные зоны (далее - ОЗ), объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

Санитарно-защитные зоны производственных объектов.

По материалам ГУ «Могилевский зональный центр гигиены и эпидемиологии» проекты СЗЗ разработаны для 45 предприятий. 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», и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства. и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, проживающего на территории г.Могилева, генеральным планом предусмотрено размещение организаций, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, с соблюдением режима СЗЗ. Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов

устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ)

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

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-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.

Планировочные ограничения, связанные с функционированием объекта Министерства внутренних дел Республики Беларусь

Для складов РАВ Министерства внутренних дел Республики Беларусь установлены запретные зоны и запретные районы, а также зоны разрушения, которые могут возникнуть в результате аварии, катастрофы, стихийного или иного бедствия на опасном производственном объекте ВС. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах запретных зон, запретных районов, зон разрушений устанавливается в соответствии действующими нормативно-правовыми актами.

Планировочные ограничения, связанные с функционированием аэродромов. В соответствии с материалами, предоставленными Республиканским унитарным предприятием по аэронавигационному обслуживанию воздушного движения «Белаэронавигация», а также Учебно-спортивным учреждением «Могилевский аэроклуб имени А.М. Кулагина» ДОСААФ, установлены следующие планировочные ограничения: приаэродромная территория аэродрома, зоны ограничения застройки по высоте; границы полос воздушных подходов; санитарно-защитные зоны; зоны ограничения застройки по электромагнитному излучению. Размещение объектов на приаэродромных территориях осуществляется в соответствии с авиационными правилами «Аэродромное обеспечение полетов на аэродромах (вертодромах) гражданской авиации Республики Беларусь», утвержденные

Постановлением Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь 30.12.2009 № 102 (в ред. от 04.03.2015 №6).

10. Типология функциональных зон

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

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

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

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

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

(Л) ландшафтная специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров, предназначенные для выполнения

преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

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

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

(С) сельскохозяйственная – территории с преобладанием земель сельскохозяйственного назначения, используемые преимущественно для производства и переработки сельскохозяйственной продукции;

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

Типология функциональных зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей:

Типология функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2) <i>мест погребения</i>

РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	
	Озелененные территории общего пользования в границах ООПТ (Р-3)	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	
	Прочее озеленение (Л-3)	
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	
	Транспортных сооружений (Т-2)	
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коммуникаций (И-1)	
	Головных инженерных сооружений (И-2)	
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная (С)	
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Объектов специального назначения (СН-1)	
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ		
ЗОНА ИЗМЕНЕНИЯ ТИПА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИТ)		ИТ изменение типа функционального использования территории на общественно-жилую, производственно-административную, транспортную
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ		
ОХРАНЫ ИСТОРИКО- КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ		

10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

Вид и типы жилых зон

Вид зоны – жилая.

Типы зоны:

Ж-1 – многоквартирная застройка (в том числе доосвоение);

Ж-2 – усадебная застройка;

Ж-3 – смешанная застройка.

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

малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная жилая застройка, повышенной этажности, высотная жилая застройка;

усадебная застройка*;

блокированная застройка*;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и автомобильные парковки;

улицы-проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

* Возможно только для существующей застройки.

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

усадебная застройка;

блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы, проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Жилая смешанная застройка (Ж-3) включает в себя территории, на которых могут быть размещены:

малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная, повышенной этажности многоквартирная жилая застройка;

усадебная застройка;

блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания населения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Зоны жилой смешанной застройки в сложившихся кварталах могут включать территории жилой застройки с включением объектов общественного, производственно-делового назначения и озелененных территорий. При формировании территорий смешанной застройки в условиях нового строительства в ее пределах размещаются жилые и общественные здания, учреждения науки, учебные заведения, объекты бизнеса, производственные объекты при условии соблюдения экологических, санитарно-эпидемиологических, гигиенических требований. Параметры смешанной застройки определяются на стадии Детального плана.

Для жилой смешанной застройки размещение объектов общественного назначения вдоль основных улиц города является приоритетным (как отдельно стоящие объекты, так и встроенно-пристроенного типа).

Для территорий жилой зоны вынос существующих промышленных и коммунальных объектов является приоритетным. Возможно сохранение существующих промышленных и коммунальных объектов, 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).

Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне:

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда структурно-планировочных элементов*, м.кв.общ.пл./га, не менее
Многоквартирная застройка	2500*
Усадебная застройка (среднеплотная и низкоплотная, величина участка до 0,10 га включительно**)	1000
Смешанная застройка	2000

* Плотность жилищного фонда устанавливается на стадии Детальный план, см. примечание 3.

** При планировке районов усадебной жилой застройки допускаются отклонения площади отдельных участков от значений площади, установленной Генеральным планом, но площадь не должна превышать 0,15 га.

Примечания:

1. Генеральным планом установлены минимальные значения плотности жилищного фонда структурно-планировочных элементов в зависимости от типа применяемой застройки.

2. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.

3. Плотность жилищного фонда, достигнутая по результатам разработки проекта застройки, должна быть выше минимально допустимой, приведенной в данной таблице, и не должна превышать величины, установленной утвержденной градостроительной документацией.

4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.

5. Расчетная территория для определения плотности жилищного фонда включает участки жилых объектов, учреждений дошкольного и общего среднего образования, объектов общественного обслуживания повседневного спроса (пешеходной доступности), участки озелененных территорий в жилой застройке, автостоянок и парковок, обеспечивающих нормативные потребности населения. В расчетную территорию включаются все участки предприятий общественного обслуживания повседневного пользования (для расчетного населения), кроме встроенных, в том числе расположенных на смежных территориях в пешеходной доступности. Пешеходная доступность этих участков определяется нормативным радиусом обслуживания — для объектов образования и амбулаторно-поликлинических объектов, а для предприятий общественного обслуживания повседневного спроса — градостроительной документацией. Из расчетной территории исключаются участки объектов районного и общегородского значения.

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

Застроенность и озелененность

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

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	-	до 40%
2. Зона жилой усадебной застройки	-	более 70%	до 30%
3. Зона смешанной застройки	более 60%		до 40%

Застроенность и озелененность

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

Тип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
	процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее *
1. Жилая многоквартирная	15–45	35–50	25
2. Жилая усадебная	15–50	10–25	45
3. Жилая смешанная	Определяется на стадии «Детальный план»		

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

10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне

Вид и тип зоны

Вид зоны – общественно-деловая.

Типы зоны:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки.

Общественно-деловая многофункциональная застройка (О-1) формируются на территориях городского центра и в узлах планировочного каркаса, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

общественные многофункциональные объекты республиканского, регионального, общегородского значения;
 учреждения управления;
 учреждения среднего специального образования;
 учреждения высшего образования;
 объекты отдыха и культуры;
 объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;
 учреждения здравоохранения;
 объекты спорта и туризма;
 малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная, повышенной этажности жилая застройка;
 усадебная застройка*;
 блокированная застройка*;
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 автомобильные стоянки и парковки;
 улицы и проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

* Возможно только для существующей застройки.

Общественно-деловая специализированная застройка (О-2) формируется преимущественно на территориях жилых районов, примагистральных территориях 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 высшего образования;
 объекты отдыха и культуры;
 объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;
 учреждения здравоохранения;
 объекты спорта и туризма;
 малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная, повышенной этажности жилая застройка;
 усадебная застройка*;
 блокированная застройка*;
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

* Возможно только для существующей застройки.

Для территорий общественно-деловой зоны возможно сохранение существующих промышленных и коммунальных объектов, 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). Сохранение существующих промышленных, коммунальных и складских объектов в общественно-деловой зоне центральной части города является недопустимым.

Параметры застройки

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

Тип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	до 90%	до 20%
Общественной специализированной застройки	до 80%	до 30%

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Тип зоны общественной застройки	Показатели освоения, %		
		застроен - ность	поверхность с твердым покрытием	озеленен- ность (не менее)
О-1	Общественной многофункциональной застройки	до 50	до 40	25
О-2	Общественной специализированной застройки	до 50	до 40	25

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.

10.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах

Вид и типы производственной зоны

Вид зоны – производственная.

Типы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-23 – мест погребения;

П-3 – смешанная (производственно-деловая);

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

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Застройка территории производственной зоны должна быть не менее 50 % профильного типа.

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.

Производственная зона коммунального типа мест погребения включает территории, на которых расположены:

места погребения;
озелененные территории специального назначения;
культовые объекты;
объекты сопутствующего обслуживания;
объекты транспортной инфраструктуры;
объекты инженерной инфраструктуры и др.

В санитарно-защитных зонах промышленных и коммунальных объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

В зонах смешанной застройки размещаются:

экологически безопасные научно-исследовательские и опытно-конструкторские учреждения, научно-информационные центры, выставочно-торговые, обслуживающие и складские предприятия, не связанные со значительным объемом транспортных перевозок и движением транспорта с крупногабаритными грузами;

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

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды.

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.

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в центральной части населенного пункта.

Застроенность и озелененность производственных территорий:

Тип и подтип производственной зоны	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озелененности (не менее)
П-1	промышленная	40 - 50	15
П-2	коммунальная	35 - 40	15
П-23	мест погребения	10	15
П-3	смешанная	35 - 40	15

10.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Вид и типы рекреационной зоны

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

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

Р-2 – общего пользования с низкими рекреационными нагрузками;

Р-3 – озелененные территории общего пользования в границах ООПТ.

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа на участке, составляющем не менее 80 процентов площади зоны.

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

На рекреационных территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских

объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов.

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

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

Параметры использования

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

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Парковый Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	2	8	90	40-60

	Лесопарковый, лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	до 15
Общего пользования в границах ООПТ Р-3		по специальному проекту			379**

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

**Нагрузка приведена на основании расчетов рекреационных нагрузок НАН Беларуси по биоресурсам.

Показатели освоения озелененных территорий в границах ООПТ, зон кратковременной рекреации у воды, мемориальных скверов и городских лесов устанавливаются в соответствии со специальными проектами.

Выполнение работ по благоустройству на территории городского леса не осуществляется.

10.5. Регламенты использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Вид и типы ландшафтной зоны специального назначения

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

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

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

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

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

размещение автомобильных стоянок и парковок, объектов общественного назначения при условии соблюдения процента озеленённости.

К прочему озеленению отнесены территории оврагов в границах зоны охраны ландшафта, озелененные территории прибрежных полос водных объектов, а также питомник. Для территорий оврагов необходимо проведение работ по созданию и содержанию противоэрозионных насаждений в соответствии с действующими ТНПА.

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или её ликвидации в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озеленённым территориям общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Параметры использования территории ландшафтной зоны специального назначения определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Озеленённость территории зоны должна составлять не менее 80 процентов.

11. Регулируемые (планировочные) зоны

В Генеральном плане в пределах перспективной городской черты г. Могилева выделены следующие виды **регулируемых (планировочных) зон**:

(III) планировочных поясов города – часть территории населенного пункта, обладающая набором качественных характеристик, соответствующих требованиям, предъявляемым к городскому ядру, центральной, срединной или периферийной зоны;

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

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

Охраны историко-культурного наследия – территория, расположенная вблизи недвижимой материальной историко-культурной ценности (далее – ИКЦ), в границах которой устанавливаются требования, обеспечивающие сохранение ИКЦ и окружающей ее среды;

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

Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки – часть территории населенного пункта, к которой предъявляются требования архитектурно-пространственного регулирования, с целью формирования градостроительной композиции и выразительной городской среды;

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

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

12. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций

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

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

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

Таблица 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>		
размещение взрывопожароопасных и пожароопасных сооружений, наружных установок, складов минеральных удобрений, химических средств защиты растений, аварийно-химически опасных веществ осуществлять вне селитебной территории с подветренной стороны по отношению к ним	<i>п. 3.4.2. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км

проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой		
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	<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 высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
осуществлять нормирование условий прокладки инженерных и технологических сетей по проектируемой территории	<i>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	
осуществля размещения объектов и сооружений в запретном районе по согласованию МВД Республики Беларусь	Положение о запретных зонах и запретных районах при арсенал, базах и складах Министерства обороны,	Запретный район – 3 км.

	Комитета государственной безопасности, Министерства внутренних дел, Министерства по чрезвычайным ситуациям и Государственного пограничного комитета, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 58 от 18.02.2000	
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	<i>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	Согласно требованиям строительных норм
учитывать требования по нормированию расстояния от границ населенного пункта, усадебной жилой застройки до лесных массивов, участков разработки или открытого залегания торфа	<i>п. 4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Согласно требованиям п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка населенных пунктов»
учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям проектируемой территории	<i>п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	<i>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i>	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»
---	---	---

РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. 1.01.2021г	По генплану	
			I этап 2030 г.	II этап 2035 г.
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения, в том числе	тыс. чел.	357,4	368,0	375,0
Плотность населения	чел/га	30	30	30
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га/%	11982,0/100,0	12483,0/100,0	12483,0/100,0
Жилые, всего	га/%	3561,1/29,7	3879,3/31,1	4172,7/33,4
в том числе:				
- жилой многоквартирной застройки	га/%	1284,6/10,7	1548,2/12,4	1789,9/14,3
- жилой усадебной застройки	га/%	2276,5/19,0	2331,1/18,7	2382,8/19,1
Общественные	га/%	479,2/4,0	575,4/4,6	638,8/5,1
Производственные и коммунальные	га/%	2191,0/18,3	2205,8/17,7	2205,8/17,7
Рекреационные	га/%	778,9/6,5	1925,1/15,4	2063,2/16,5
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	556,7/4,6	707,6/5,6	715,2/5,7
Инженерных сооружений	га/%	73,4/0,6	74,8/0,6	76,0/0,6
Транспортной инфраструктуры	га/%	1210,0/10,1	1446,3/11,6	1590,5/12,8
Специального назначения	га/%	65,9/0,6	69,4/0,6	73,0/0,6
Водные поверхности	га/%	261,4/2,2	262,3/2,1	262,3/2,1
Прочие	га/%	2804,4/23,4	1337,0/10,7	685,5/5,5
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	335	334	333
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс.м ²	8849,4	10634,0	11962,6
	тыс.кв-р (домов)	148,88	175,69	195,17
- <i>усадебного типа</i>	тыс.м ²	1731,6	1907,2	1983,8
	тыс.домов	18,88	19,56	19,93
- <i>многоквартирного типа</i>	тыс.м ²	7117,8	8726,8	9978,8
	тыс.кв-р	130,0	156,13	175,24
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м ²		1814,0	1335,0
	тыс.кв-р (домов)		27,23	19,57
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м ² /тыс. квартир(домов) %		29,4/0,42/ 1,9	6,4/0,092/ 0,8
Средняя жилищная обеспеченность населения	м ² общ.пл./чел	24,8	28,9	31,9
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	тыс.мест	18,20	20,43	21,75

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. 1.01.2021г	По генплану		
			I этап 2030 г.	II этап 2035 г.	
	<i>мест/тыс.жит</i>	50,9	55,5	58	
Учреждения общего среднего образования	тыс.мест	47,81	53,30	50,25	
	<i>мест/тыс.жит</i>	133,8	144,8	134,0	
Больницы	тыс.коек	5,23	6,02	6,02	
	<i>коек/тыс.жит.</i>	14,6	16,4	16,1	
Поликлиники	тыс.посещ./см	11,66	13,34	13,34	
	<i>п/см/тыс.жит.</i>	32,6	36,3	35,6	
Торговые объекты	тыс.м ²	329,06	363,32	380,32	
	<i>м²/тыс.жит.</i>	920,7	987,3	1014,2	
Объекты общественного питания	тыс.мест	11,18	16,56	16,88	
	<i>мест/тыс.жит.</i>	31,3	45	45	
Объекты почтовой связи	об-в	34	37	38	
	<i>об-в/тыс.жит.</i>	1/10,51	1/9,95	1/9,87	
5. МАГИСТРАЛЬНО-УЛИЧНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТ					
Протяженность уличной сети	км	144,02	165,7	220,3	
Протяженность магистральных улиц, в том числе:	км	112,38	126,44	168,07	
		- общегородского значения	77,14	86,49	94,91
		- районного значения	35,24	39,95	73,16
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	0,94	1,01	1,35	
Протяженность линий общественного транспорта:	км	-автобус	188,19	208,09	239,57
		-электротранспорт (троллейбус, электробус)	43,34	82,38	93,53
Плотность линий общественного транспорта:	км/кв.км	-автобус	1,57	1,67	1,92
		-электротранспорт (троллейбус, электробус)	0,36	0,66	0,75
		Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	22	22
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА					
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч.	1009,15	1125,97	1241,01	
на коммунально-бытовые цели	"-	189,99	220,80	243,75	
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищевого приготовления	"-	1009,15	2322,07	2642,91	
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м. куб./год	730,10	771,6	817,86	
на коммунально-бытовые нужды населения	"-	65,68	79,83	82,92	

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. 1.01.2021г	По генплану	
			I этап 2030 г.	II этап 2035 г.
Потребление природного газа при максимальном использовании электроэнергии для нужд теплоснабжения и пищевого приготовления	-"	730,1	698,33	697,27
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	193,5	228,4	253,7
Потребление тепла, в том числе:	МВт	1660,98	1812,90	1930,00
на коммунально-бытовые цели	-"	1216,70	1366,70	1482,00
Водопотребление, в том числе:	тыс. м. куб. /сут.	148,5	161,2	170,1
на питьевые цели	-"	51,0	67,7	79,6
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. м. куб. /сут.	119,0	124,1	143,9
от населения	-"	40,0	60,1	79,9
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т /год	96,4	135,2	137,6
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	8,5	24,0
7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ	га	3750,0	3654,0	3309,6
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	490,784	490,784	490,784
8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Пожарные депо	ед.	11	13	15
Средства оповещения	-"	115	159	159
Потенциально опасные объекты:	-"	15	-	-
взрыво-пожароопасные объекты	-"	8	-	-
химически опасные объекты	-"	4	-	-
радиационно-опасные объекты	-"	3	-	-

ПРИЛОЖЕНИЯ

Обоснование границ

В соответствии с градостроительным проектом специального планирования «Генеральная схема размещения зон и объектов оздоровления, туризма и отдыха Республики Беларусь на 2016-2020 годы и на период до 2030 года», утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.12.2016 №1031 (далее – Генсхема) предусматривается корректировка границы зоны отдыха местного значения «Любуж» с преобразованием туристско-рекреационной территории в одноименный курорт местного значения. Также корректировка границ и дальнейшее развитие туристско-рекреационной территории как курорта местного значения предусматривается проектными решениями градостроительных проектов общего планирования: «Схема комплексной территориальной организации Могилевской области» (утверждена Указом Президента Республики Беларусь от 18.01.2016 №13); «Схема комплексной территориальной организации Могилевского района» (утверждена решением Могилевского райисполкома от 14.01.2020 № 3-8).

Наличие месторождений минеральных лечебных вод и развития комплекса санаторно-курортных и оздоровительных организаций является основным фактором развития рассматриваемой территории как курорта.

В соответствии с требованиями Генсхемы корректировка границ курортов и зон отдыха осуществляется в составе градостроительных проектов общего и специального планирования. При этом из состава их территорий будут исключены объекты, являющиеся основными источниками вредного воздействия на окружающую среду, территории с плотностью загрязнения цезием-137 более 2 Ки/км^2 , а также особо охраняемые природные территории.

На территории курортов и зон отдыха запрещаются строительство новых и расширение действующих промышленных организаций и других объектов, не связанных непосредственно с функционированием территорий. В зависимости от конкретной градостроительной ситуации в границах курорта или зоны отдыха могут размещаться территории другого назначения (сельскохозяйственные земли, земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, особо охраняемые природные территории, территории внешнего транспорта).

В пределах существующей границы туристско-рекреационной территории расположены месторождения песков, песчано-гравийных смесей. Разработка месторождений полезных ископаемых (песок) осуществляется на карьере «Константиновское».

Корректировка границ курорта местного значения «Любуж» в составе Генерального плана выполнена в соответствии с заданием на проектирование и обращением Могилевского областного исполнительного комитета (письмо №7-03/189-КАиС от 07.07.2021г. «Об установлении границ»).

При корректировке границ учтены:

решения градостроительных проектов общего планирования – «Схема комплексной территориальной организации Могилевской области». «Схема комплексной территориальной организации Могилевского района»;

перспективное развитие г.Могилева и границы сельских населенных пунктов;

границы существующего землепользования;

размещение санаторно-курортных и оздоровительных организаций;

границы месторождений полезных ископаемых, границы землеотводов существующего и перспективного промышленных карьеров;

существующие планировочные ограничения, оказывающие влияние на развитие курорта.

В результате корректировки границ туристско-рекреационной территории площадь в границах курорта составляет 2 301 га.

Описание границ

Границы Зоны отдыха проходят:

на севере – вдоль северной границы землепользователя Открытое акционерное общество «Могилевский ленок», северной границе Садоводческое товарищество «Профилактик-2», Садоводческое товарищество "Ромашка", Садоводческое товарищество «Заря-Мосток» до крайнего северо-восточного угла квартала №4 Любужского лесничества ГЛХУ «Могилевский лесхоз»;

на востоке – от крайнего северо-восточного угла квартала 4 Любужского лесничества по внешним восточным границам кварталов №4, №6, №8 Любужского лесничества, далее по внешним восточным границам в южном направлении квартала №10 Любужского лесничества и вдоль р.Хвоенка до пересечения с подъездной дороги на землях реабилитационно-оздоровительного

центра «Днепр», далее в восточном направлении от указанной подъездной дороги до магистральной автомобильной дороги М-8/Е 95 Граница Российской Федерации (Езерище) – Витебск – Гомель – граница Украины (Новая Гута), далее по северо-западной, северной, северо-восточной и восточной внешней границе квартала №14 Любужского лесничества, далее по восточной внешней границе квартала №18 Любужского лесничества до пересечения с западной границей д.Шапчицы, далее вдоль западной границы д.Шапчицы пересекая с севера на юг автомобильную дорогу, далее по восточной внешней границе кварталов №19, №22 Любужского лесничества, далее по северной внешней границе кварталов №35, №36 и №41 Любужского лесничества, восточная внешняя граница кварталов №39, №40 и №41 Любужского лесничества до пересечения с землями с границами имеющие право аренды Общество с ограниченной ответственностью «Мангрыленд» (земельный участок для обслуживания зданий и сооружений санатория-профилактория «Кировец») далее пересекая автомобильную дорогу Р-96 Могилев – Рясно – Мстиславль по северной и северо-восточной границе квартала 47 Любужского лесничества до границ землепользователя Унитарное коммунальное предприятие «Могилевский городской центр развития малого предпринимательства» до пересечения кварталов 57 и 56 Любужского лесничества, далее по северной и восточной внешней границе квартала 56 Любужского лесничества, далее по южным внешним границам кварталов 77, 78, 80 Любужского лесничества.

на юге – от юго-восточного угла квартала №78 Любужского лесничества в западном направлении по внешним границам пересекая магистральную автомобильную дорогу М-8/Е 95 до границ землепользования Открытое акционерное общество «Фирма «Кадино», далее в северном направлении по внешним границам указанного землепользователя вдоль восточных и северных внешних границ территории относящейся к категории земель «земли, земельные участки, не предоставленные землепользователям (земли запаса)» до пересечения с границами западного участка территории с землепользователем Открытое акционерное общество «Фирма «Кадино», далее в западном и южном направлении по внешним границам указанного землепользователя до пересечения с границами землепользования Совместное общество с ограниченной ответственностью «Завод «Вкус лета», далее до пересечения с крайней юго-восточной точкой квартала №76 Любужского лесничества проходя вдоль внешней южной границы квартала №75 и

№76 Любужского лесничества до д.Черемушки, далее в северном, западной и южном направлении по границе д.Черемушки до пересечения с проселочной, полевой и лесной дорогой, далее по северо-восточной, северной и западной границе кладбища до пересечения с проселочной, полевой и лесной дорогой, далее в юго-западном направлении вдоль указанной дороги до границ г.Могилева (Чаусское шоссе).

на западе – от границ г.Могилева в северном направлении до пересечения квартала №59 Любужского лесничества, далее проходит по южной, западной и северной границы квартала №59 Любужского лесничества до левого берега р.Днепр, далее в северо-восточном и северном направлении по левому берегу р.Днепр, вдоль ручья, впадающего в р.Днепр, до пересечения с воздушной линии электропередачи ВЛ-110 кВ, далее в северном и восточном направлении по воздушной линии электропередачи ВЛ-110 кВ до пересечения с каналом, далее в северном направлении по каналу до крайнего юго-восточного угла квартала №20 Любужского лесничества, далее по восточной внешней границе квартала №20 и №13 Любужского лесничества пересекая последний квартал до границ землепользования Открытое акционерное общество «Полыковичи», далее в южном и западном направлении по внешним границам указанного землепользователя до левого берега р.Днепр, далее в северном направлении по левому берегу р.Днепр до пересечения ручьем, впадающим в р.Днепр, далее по каналу до западной границы Садоводческого товарищества «Профилактик-2», далее вдоль западной границы указанного садоводческого товарищества до крайнего северо-западного угла данного товарищества.

CXEMA