

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



# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.ГОМЕЛЯ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
РАЗВИТИЯ.  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

20.21-00.ОП.ГР

НОЯБРЬ 2022

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь

Н/С

Договор № 7-ГР/21

Объект № 20.21

Инв. № 39375

Экз. №

## ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.ГОМЕЛЯ

### ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

20.21-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Заместитель директора

Начальник архитектурно-планировочной  
мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

И.И. Танаевская

М.Ю.Кудрявцева

ноябрь, 2022 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Цель и задачи градостроительного развития города .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Роль города в системе расселения .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Краткая характеристика градостроительного развития .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития.....</b>	<b>8</b>
4.1. Параметры развития .....	8
4.2. Производственный потенциал .....	10
4.3. Общественное обслуживание .....	11
<b>5. Стратегия градостроительного развития .....</b>	<b>14</b>
5.1. Стратегия развития планировочной структуры города .....	14
5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон .....	15
5.2.1. Размещение нового жилищного строительства .....	16
5.2.2. Развитие системы общественных центров .....	17
5.2.3. Развитие и реорганизация производственных территорий .....	18
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей.....	20
5.4. Развитие системы озелененных территорий .....	30
5.5. Изменение в землепользовании.....	32
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры .....	33
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры.....	36
5.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды .....	40
5.9. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	45
<b>РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ</b>	<b>50</b>
<b>6. Планируемые мероприятия.....</b>	<b>50</b>
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания .....	50
6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия.....	51
6.3. Развитие системы озелененных территорий .....	51
6.4. Развитие транспортной инфраструктуры .....	54
6.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	55
6.6. Охрана окружающей среды .....	58
6.7. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	58
<b>7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана.....</b>	<b>60</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>61</b>
<b>8. Цель градостроительных регламентов. Основные положения.....</b>	<b>61</b>
<b>9. Система градостроительных регламентов .....</b>	<b>61</b>
<b>10. Типология функциональных зон.....</b>	<b>68</b>
10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне .....	70
10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне .....	74
10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах .....	76
10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах .....	78
10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения .....	82

11. Регулируемые (планировочные) зоны .....	84
12. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	88
<b>РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>	
<b>ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА .....</b>	<b>92</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г. Гомеля» (далее – Генеральный план и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании Положения о Министерстве архитектуры и строительства Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.07.2006 г. № 973 в соответствии с п.5 Перечня градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в 2021 году (утвержден Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.11.2020 № 649).

Действующий «Генеральный план г. Гомеля», утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 14.12.2016 № 453.

Необходимость разработки настоящего Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием г. Гомеля и современными тенденциями градостроительного преобразования территорий, развитием комфортного, привлекательного, экономически конкурентоспособного, современного города с высоким уровнем жизни.

Генеральный план г. Гомеля, в соответствии с Законом Республики Беларусь от 05.07.2014 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», является градостроительным проектом общего планирования и определяет стратегию комплексного градостроительного развития города и прилегающих территорий.

В основу проектных решений положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь, Гомельской области и Гомельского района.

Генеральный план разрабатывается в соответствии с нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь, а также в соответствии с основными направлениями государственной градостроительной политики, с учетом социально-экономического планирования и прогнозирования развития Республики Беларусь.

В Генеральном плане учтена разработанная ранее проектная документация по застройке территорий, развитию инженерной и транспортной инфраструктуры, а также отводы земельных участков под строительство.

Генеральным планом установлены следующие этапы планирования:  
1 этап (первоочередные мероприятия) – 2030 год (далее – 1 этап);

2 этап (расчетный срок) – 2035 год (далее – 2 этап).

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

## **РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

### **1. Цель и задачи градостроительного развития города**

**Целью градостроительного развития г. Гомеля** является улучшение качества жизни населения за счет повышения градостроительной ценности территории, а также создания привлекательной, безопасной, комфортной, доступной и благоприятной среды для его жизнедеятельности, удовлетворяющей духовные и материальные потребности населения, а также способствующей гармоничному развитию человеческой личности.

**Задачами градостроительного развития г. Гомеля** являются:

формирование дальнейшей стратегии территориального и социально-экономического развития города;

определение направлений дальнейшего развития планировочной структуры и совершенствования функционального зонирования территорий в целях долгосрочного планирования инвестиционных процессов;

развитие системы транспортной и инженерной инфраструктуры;

определение основных направлений развития жилых, общественно-деловых, производственных и рекреационных территорий, комплекса социального обслуживания населения и мест приложения труда, а также формирование системы отдыха и оздоровления населения;

формирование сбалансированного социально-экономического развития города и системы рационального расселения населения;

выявление историко-культурных ценностей и установление принципов и их охраны, с целью сохранения и приумножения историко-культурного потенциала города;

установление принципов охраны окружающей среды;

совершенствование системы ландшафтно-рекреационных территорий и формирование природного каркаса города;

формирование безопасной, экологически благоприятной, доступной современной и разнообразной среды жизнедеятельности населения;

формирование города, в соответствии с передовыми международными практиками и тенденциями устойчивого развития.

### **2. Роль города в системе расселения**

Город Гомель одновременно является административным центром Гомельской области и Гомельского района. Гомель – город областного подчинения, экономический, научный и культурный центр юго-восточной части Республики Беларусь. Город расположен в 302 километрах от

Минска, на реке Сож. Гомель – важный узел железных и автомобильных дорог, речной порт. Северо-восточнее города имеется аэропорт.

Гомель – второй по величине город республики. По численности населения относится к категории крупных городов.

Город Гомель согласно Генеральной схеме комплексной территориальной организации Республики Беларусь характеризуется как:

крупный многофункциональный центр национального значения с высоким социально-демографическим и социально-экономическим потенциалом национального уровня, высоким производственным, инновационным, инвестиционным потенциалом и развитым строительным комплексом;

областной центр Гомельского внутриобластного региона национальной системы расселения;

административный центр Гомельской области и Гомельского района, выполняющий функции культурного, социального, образовательного, производственного и административного центра для соподчиненных населенных пунктов и территорий.

Так же город является многофункциональным центром туризма международного значения.

### **3. Краткая характеристика градостроительного развития**

Город Гомель - один из наиболее древних городов Беларуси. Развитие г. Гомеля проходило в два основных этапа. Первый этап - это средневековый город с нерегулярной планировкой, непосредственно связанной с ландшафтом местности. Вторым этапом - регулярный, единовременно составленный и осуществленный план города первой половины XIX века.

В основе его планировочной структуры лежат исторические и природные условия формирования города, характер внешних связей и реализация решений, заложенных предыдущими проектами градостроительного развития территории. Планировочная модель города строится на сочетании и взаимодействии природного и урбанизированного каркасов.

Планировочная структура Гомеля является смешанной. Урбанизированный каркас города представляет собой комбинированную систему, построенную на сочетании прямоугольной планировочной структуры центральной части города и радиальной структуры с элементами кольцевых связей в правобережной и левобережной частях города.

В основе природного каркаса лежит водно-зеленый диаметр рекреационных территорий рек Сож и Ипать.

Река Сож и ее пойменные территории играют большую роль в формировании архитектурно-планировочного каркаса и композиционной



организации городского пространства Гомеля и занимают значительную часть территории города.

### **Основные функциональные зоны города.**

**Жилая зона** – территории комплексной многоквартирной и усадебной застройки с системой общественного обслуживания и сопутствующей инфраструктурой.

Многokвартирная застройка представлена территориями малоэтажной, среднеэтажной, многоэтажной и застройкой повышенной этажности. Комплексная многоквартирная застройка имеет различные качественные характеристики и представлена как исторически ценной квартальной застройкой центральной части города, так и крупными массивами микрорайонов многоквартирной застройки более поздних и современного периодов.

Усадебная застройка Гомеля занимает значительные по площади территории. Большинство исторически сложившихся кварталов усадебной застройки центральной и срединной зон города не соответствуют требованиям, предъявляемым к усадебной застройке городского типа, и нуждаются в модернизации и реконструкции. Новые районы массового строительства усадебной застройки расположены в периферийных зонах города.

**Общественно-деловая зона** – территории многофункциональной общественной застройки исторического центра, общественных объектов общегородского и районного значения, общественная застройка специализированных центров, которые представлены комплексом общественных объектов различного профиля, в том числе: административно-деловые, культурно-просветительские, торгово-обслуживающие предприятия, научно-образовательные учреждения, учебные, лечебно-оздоровительные учреждения, физкультурно-спортивные здания и сооружения, культовые объекты.

**Производственная зона** представлена территориями промышленных районов и объектов города, в том числе входящих в границы участков свободной экономической зоны «Гомель-Ратон».

**Рекреационная зона** – территории ландшафтно-рекреационного («зелёного») каркаса города сформированы природными ландшафтами водных артерий города – рек Сож и Ипуть, а также системой антропогенных ландшафтов города: парками, скверами, лугопарками.

## **4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития**

### **4.1. Параметры развития**

Предложения Генерального плана направлены на дальнейшее развитие города Гомеля 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 города установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия. Динамика численности населения по этапам реализации Генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов.

**Расчетная численность населения города Гомеля:**

по состоянию на 01 января 2021 г. – 507,80 тысяч человек;

первый этап (2030 год) – 513,20 тысяч человек;

второй этап (расчетный срок, 2035 год) – 520,0 тысяч человек.

**Жилищный фонд (всего):**

существующий – 11046,40 тысяч квадратных метров на 214,01 тысяч квартир (домов);

первый этап – 12818,30 тысяч квадратных метров на 234,37 тысяч квартир;

второй этап (расчетный срок) – 13938,69 тысяч квадратных метров на 250,57 тысяч квартир (домов).

**Новое жилищное строительство:**

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 2724,31 тысяч квадратных метров, в том числе многоквартирный – 2401,29 тысяч квадратных метров (88,1 процент), усадебный – 323,02 тысяч квадратных метров (11,9 процентов), из них:

первый этап – всего 1581,81 тысяч квадратных метров, в том числе многоквартирный – 1366,99 тысяч квадратных метров (86,4 процентов), усадебный – 214,82 тысяч квадратных метров (13,6 процентов);

второй этап – всего 1142,50 тысяч квадратных метров, в том числе многоквартирный – 1034,30 тысяч квадратных метров (90,5 процентов), усадебный – 108,20 тысяч квадратных метров (9,5 процентов).

**Обеспеченность жилищным фондом** (с учетом увеличения доли многоквартирной застройки) составит:

существующая – 21,8 квадратных метров на человека;

первый этап – 25,0 квадратных метров на человека;

второй этап (расчетный срок) – 26,8 квадратных метров на человека.

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

площадь земельного участка усадебного дома – 0,04 – 0,08 гектара.

удельный показатель площади территории на 1 квартиру – 0,019 гектара.

**Потребность в новых жилых территориях:**

всего 711,6 гектаров, в том числе:

первый этап – всего 425,0 гектаров, в том числе под усадебную застройку – 177,1 гектаров, многоквартирную застройку – 247,9 гектаров;

второй этап – всего 286,6 гектаров, в том числе под усадебную застройку – 90,0 гектаров, многоквартирную застройку – 196,6 гектаров.

**4.2. Производственный потенциал**

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

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. Гомеля, отнесены ОАО «Гомельский химический завод», «Гомельское ПО «Кристалл» – управляющая компания холдинга «Кристалл-холдинг», ОАО «Гомельстекло», ОАО «Гомсельмаш», ОАО «Гомельтранснефть Дружба».

На территории города размещена свободная экономическая зона «Гомель-Ратон», в составе которой функционируют 42 промышленных предприятия города, а также строительная организация и конструкторское бюро.

Согласно градостроительной классификации город Гомель является центром национального значения, областным центром и центром Гомельского внутриобластного региона. По своему функциональному типу г. Гомель 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, сферы услуг.

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

Улучшению ситуации на рынке труда способствует также активизация частной инициативы. В городе в настоящее время уже работает около 5 тыс. субъектов малого и среднего предпринимательства. В перспективе таких организаций (субъектов) должно стать больше. Они будут создавать предприятия по переработке местных сырьевых ресурсов, производстве строительных материалов и конструкций, изготовлению

изделий из металла, пластмассы, резины, пошиву одежды, производству пищевых продуктов.

Для создания новых субъектов хозяйствования в городе выявлено множество пустующих производственных территорий и помещений. Они могут использоваться для создания новых частных объектов, в том числе и в производственной сфере. Выявлены также площадки для размещения на них объектов производственной и непроизводственной сфер.

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

По состоянию на начало 2021 года в городе было создано порядка 226,7 тыс. рабочих мест, их которых порядка 32% в промышленности, 10% в строительстве, 10% в транспорте и связи, 30% в сфере услуг и 18% приходится на прочие виды деятельности. Таким образом, в производственной сфере в городе занято 42% работников, а в непроизводственной – 58%.

Согласно прогнозу численности населения г. Гомеля и его возрастной структуре, численность трудовых ресурсов города к концу расчетного срока сохранится на современном уровне и составит порядка 320 тыс. чел.

По-прежнему в городе часть трудоспособного населения будет обучаться в учреждениях высшего, среднего специального и профессионально-технического образования с отрывом от производства. Их число сохранится на уровне порядка 30 тыс. человек.

Новые рабочие места будут создаваться, прежде всего, на объектах социальной инфраструктуры, которые необходимо будет построить в районах нового жилищного строительства. По ориентировочному расчету на таких объектах будет создано порядка 8-10 тыс. новых рабочих мест.

Рабочие места будут создаваться также на производственных объектах, объектах частного бизнеса.

### **4.3. Общественное обслуживание**

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование в городе Гомеле комфортной среды жизнедеятельности, обеспечивающей развитие творчески активного населения и повышения 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 Гомельского внутриобластного региона и Гомельской области в целом путем увеличения вместимости (мощности) существующих и строительства новых объектов областного и межселенного значения;

развивать базу передвижных объектов и мобильных форм обслуживания населения сельских территорий Гомельского района.

В основу развития социальной инфраструктуры положен принцип одновременного ввода жилья и учреждений дошкольного образования и учреждений 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 образования и общего среднего образования;

при невозможности обеспечения нормативной пешеходной доступности учреждений дошкольного образования и учреждений общего среднего образования, организация подвоза 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:*

оптимизацию работы отделения дневного пребывания для инвалидов, размещенного в городе;

*для организации занятий физкультурой и спортом:*

создание спортивных комплексов в составе общественных центров;

создание физкультурно-оздоровительных комплексов с бассейнами в районах нового жилищного строительства;

создание на жилых территориях площадок для занятий населения физкультурой, 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;

организацию кинозалов в составе торгово-развлекательных центров;

создание сети информационных центров на базе существующих и создаваемых библиотек;

*в сфере торговли:*

оптимизацию размещения объектов торговой сети;

реконструкцию с расширением торговых площадей и модернизацию 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:*

оптимизацию 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 удобные и безопасные подходы к ним, предусматривать приспособления для передвижения маломобильных групп населения (людей с инвалидностью, пожилых граждан, граждан с детскими колясками).

## **5. Стратегия градостроительного развития**

Стратегия градостроительного развития города Гомеля предполагает дальнейшее его развитие как многофункционального центра с высокоразвитой многоотраслевой промышленностью, одного из важнейших опорных узлов планировочного каркаса республики и центра межрегиональных связей.

### **5.1. Стратегия развития планировочной структуры города**

Развитие планировочной структуры города основано на преемственности и преимущественном сохранении сложившейся исторической планировки города, а также ее развитии, с целью обеспечения оптимального размещения функциональных зон, общественных центров, инженерно-транспортной инфраструктуры.

Планировочный каркас города строится вдоль основных урбанизированных осей (транспортных связей) и природного осей – рек Сож и Ипать.

Генеральным планом предусмотрено развитие территориально-функциональной организации города в следующих направлениях:

наращивание планировочной структуры на основе исторической преемственности, совершенствования радиально-кольцевой планировки города и взаимосвязанного развития городского и внешнего планировочных каркасов;

формирование градостроительной системы из девяти расчетно-планировочных образований;

формирование четырех концентрических планировочных поясов в форме зон с дифференцированными параметрами градостроительной

ценности городских земель и интенсивности их использования, которые должны повышаться от четвертого к первому поясу города:

*ядро города* – в границах р. Сож, железная дорога, ул. Хатаевича, подъездной путь к порту;

*центральная зона* – в границах улиц Восточный обход, Каменщикова, Лепешинского, Ефремова, 8-я Иногородняя, Жукова, река Сож;

*срединная зона* – по Гомельской кольцевой магистрали,

*периферийная зона* – по границе перспективной городской черты;

формирование планировочного каркаса в форме 100-метровых зон с высоким градостроительным потенциалом вдоль основных радиальных городских проспектов и магистралей: ул. Советской, ул. Ильича, ул. Барыкина, Речицкого проспекта, ул. Б.Хмельницкого, проспекта Космонавтов, ул. Крупской. Регулирование потенциала зон планировочного каркаса осуществлять путем приоритетной реконструкции и трансформации существующей застройки с размещением в этих зонах высокоплотной жилой застройки и объектов общественного обслуживания районного и микрорайонного уровней;

установление зон особого архитектурно-пространственного регулирования в пределах городского (исторического) ядра;

закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей города (ул. Советская, ул. Ильича, Речицкого проспекта, ул. Барыкина, ул. Б.Хмельницкого, проспекта Космонавтов);

формирование новых и реконструкция существующих планировочных связей с новыми районами, центрами общественного обслуживания, местами приложения труда (Восточный обход, ул. Добрушская);

формирование взаимосвязанной системы рекреационных озелененных территорий города;

развитие пешеходной и вело-инфраструктуры.

## **5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон**

В Генеральном плане предусмотрено территориальное развитие основных функциональных зон, являющихся главными в формировании облика города, его эстетических и художественных качеств.

По преобладающему функциональному использованию выделены основные функциональные зоны города - жилая, общественно-деловая, рекреационная, производственная.

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**

Жилые территории включают зоны существующей и новой многоквартирной и усадебной застройки, зоны реконструируемой застройки.

Многokвартирную жилую застройку предусматривается размещать: завершение (доосвоение) микрорайона № 18 (м-н «Приозерный») в Центральном административном районе города;

завершение жилого района по ул. Федюнинского в Железнодорожном административном районе города;

завершение микрорайона № 59 Шведская Горка по ул. Пенязькова и ул. Григория Денисенко в Советском административном районе города;

завершение (доосвоение) микрорайонов № 94, 96 (м-н «Хутор») в Новобелицком административном районе города;

в квартале улиц Советская-Федюнинского-Лепешинского в Железнодорожном административном районе города;

в районе ул. Юбилейная в Железнодорожном административном районе города;

в микрорайоне Давыдовка по ул. Косарева и проспект Октября (на снос существующей усадебной застройки) в Советском административном районе города;

в микрорайоне № 16 по ул. Кожара в Центральном административном районе города;

на территории бывшей военной части по ул. Добрушская в Новобелицком административном районе города;

в районе ул. Луначарского и Восточный обход в Новобелицком административном районе города;

жилого района Березки в границах перспективной черты города;

жилого района Головинцы в границах перспективной черты города;

районы реконструкции вдоль магистральных ул. Барыкина, ул. Б.Хмельницкого, ул. Полесской, ул. Крупской на снос существующей усадебной застройки;

при реконструкции центральной части г. Гомеля с учетом проекта регенерации исторической зоны;

выборочное строительство на территориях города, возможных под уплотнение и точечную застройку, выявленных в результате комплексного анализа территории.

Усадебную застройку предусматривается размещать:

в жилом районе усадебной застройки Романовичи в Новобелицком административном районе города до полного освоения в границах перспективной черты города;

в районе ул. Красный Маяк в Новобелицком административном районе города;

вдоль Восточного обхода в районе ул. Т.С.Бородина (по типу таун-хаус);

в районе дер. Головинцы в границах перспективной черты города (в том числе по типу таун-хаус);

выборочное доосвоение участков усадебной застройки городского типа, выявленных в результате комплексного анализа территории, в существующих районах усадебного строительства.

в застроенной части города в части модернизации (с замены старого фонда на более современный) вдоль магистральных ул. Крупской, ул. Свиридова, ул. Зайцева; вдоль гребного канала;

в сельских населенных пунктах Гомельского района на пустующих или заброшенных участках, неиспользуемых землях.

### **5.2.2. Развитие системы общественных центров**

Для территорий общественно-деловой зоны Генеральным планом предусматривается:

организация многоуровневой полицентрической системы общественных центров города: историческое ядро города, общегородской центр, специализированные центры, центры административных районов, планировочных и жилых районов, локальные центры микрорайонов;

сохранение главной градоформирующей роли исторического ядра города (в границах от реки Сож до железной дороги в широтном направлении и от ул. Хатаевича до подъездного пути к порту) как многофункционального общегородского центра с размещением и развитием общественных полифункциональных объектов, смешанной пространственно застройки;

развитие исторического центра как единой системы исторического ядра и исторических ландшафтов;

развитие общественных территорий исторического ядра города и его центральной части, формирование и улучшение облика общегородского центра за счет:

регенерации и реконструкции исторической застройки, приоритетного размещения общественных и деловых объектов общегородского значения;

сноса малоценной, особенно усадебной застройки, а также модернизации существующей жилой застройки с высвобождением первых этажей примагистральной застройки для размещения общественных функций;

выноса, трансформации предприятий, санации части производственных территорий в центральной зоне;

размещения высококачественного жилья с объектами общественного назначения в первых этажах и автомобильными стоянками в подземном уровне;

развитие системы вспомогательных центров общегородского и районного уровня (в том числе и линейных), и системы специализированных центров на пересечении основных планировочных осей и в увязке с природными осями – линейный общегородской центр в меридиональном направлении от ул. Малайчука до ул.Фрунзе, линейные центры примагистральных зон основных планировочных осей – улиц Барыкина, Б.Хмельницкого, Мазурова, Ильича, Речицкого проспекта;

формирование единой системы общественных пространств и пешеходных зон с развитым благоустройством и насыщение их объектами городского и ландшафтного дизайна;

модернизация существующих объектов и расширение сети учреждений обслуживания;

размещение общественных объектов в жилых районах исходя из нормативов пространственной доступности;

размещение встроенных объектов учреждений дошкольного образования в первых этажах новой жилой многоквартирной застройки при условии соблюдения санитарных норм и правил.

формирование полифункциональных комплексов в планировочных узлах города, в том числе на въездах в город по Речицкому проспекту, по М-10 в новом формируемом районе Березки, в планировочных узлах на пересечении ул. Б.Хмельницкого и ул. Жукова, ул. Луначарского и Восточного обхода, в районе пересечения ул. Хатаевича и Восточного обхода.

### **5.2.3. Развитие и реорганизация производственных территорий**

Для территорий производственной зоны Генеральным планом предусматривается:

проведение инвентаризации и упорядочения территорий производственных площадок в промзонах и промрайонах города, а также на производственно-коммунальных территориях, точечно расположенных в теле застройки, для выявления территориальных резервов и нерационального использования территориального ресурса;

разработка проектов санитарно-защитных зон территорий производственной зоны с целью оптимизации использования территорий города и высвобождения неэффективно используемых площадей;

развитие высокотехнологичных, наукоемких производств, реконструкция и переоснащение производств с невысокими научно-техническими характеристиками;

развитие и технического перевооружения сложившихся производственных объектов и зон;

обеспечивать оздоровление городской среды за счет технологической модернизации, технического переоснащения, выноса или закрытия

отдельных производств промышленных предприятий, внедрения экологически чистых, ресурсо- и энергосберегающих технологий;

развитие смешанных зон производственно-деловой застройки в центральных и срединных зонах города и в районах планировочных узлов с развитыми обслуживающими функциями, в том числе примагистральные территории сложившихся промышленных районов по улицам Барыкина, Междугородняя, Борисенко, Лазурная, Ильича, Могилевская;

осуществление реструктуризации промышленного комплекса и ликвидации неэффективных и малоперспективных производств;

вынос на расчетный срок производственных и коммунально-складских площадок, в том числе производственные здания: ОАО «8 Марта», швейный цех, ООО «Смолянкахолл», ООО «Производственная технологическая компания «Модерам-Запад» по ул. Советская 39, 41 и 41б; производственная база Гомельского ОДО «Белпроминвест» по ул. Интернациональная, 49; блок цехов производства ЗАИ ОАО «Гомельское производственное объединение «Кристалл», станция нейтрализации, складские и хозяйственные постройки по ул. Ильича 339, 331; МП и частного бизнеса по ул. Карбышева, 9;

формирование зон для размещения новых предприятий и предприятий, выносимых из центральной части города в районе ОАО формировать зону для размещения новых предприятий и предприятий, выносимых из центральной части города в районе ОАО "Гомельский химический завод «Гомельский химический завод», в районе ул. Объездная;

доосвоение неиспользуемых и неэффективно используемых территорий в границах сформированных промышленных зон и узлов города.

#### **Размещение мест погребения.**

Существующие и действующие кладбища г. Гомеля не могут обеспечить потребность в участках для захоронения на расчетный срок (до 2035 года), развитие кладбищ в границах существующей и проектируемой городской черты Генеральным планом не предусмотрено.

Генеральным планом предусматривается размещение кладбища (традиционного захоронения в соответствии с показателем 0,24 га на 1000 человек, что составляет для перспективной численности населения не менее 124,8 га, а также кладбищ урновых захоронений после кремации 0,02 га на 1000 человек, что составляет не менее 10,4 га) на территории Долголесского сельсовета Гомельского района возле действующего кладбища «Стукачевка». На территории нового участка кладбища предусматривается строительство крематория.

### 5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории г. Гомеля расположены объекты, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь:

Шыфр	Назва каштоўнасці	Датаванне каштоўнасці	Месцазнаходжанне каштоўнасці	Катэгорыя каштоўнасці
313Г000001	Будынак (тып гарадскога асабняка)	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Артиллерийская, 5	3
313Г000867	Будынікі	1910-1930 гады	вул. Арцема, 8, 23, 43	3
313Г000002	Царква з в.Вылева Добрушкага раёна Гомельскай вобласці	канец XIX стагоддзя	г.Гомель	3
312Г000868	Забудова вул. Баўмана	XIX – XX стагоддзі	вул. Баўмана, 2 (вул. Білецкага, 5), 4, 6, 8, 16	3
313Д000005	Брацкая магіла ахвяр фашызму, савецкіх воінаў і партызан	1942 – 1943 гады	вул.Барыкіна, на Лешчынскіх могілках	3
313Г000006	Будынак	канец XIX стагоддзя	вул.Білецкага, 1	3
312Г000007	Будынак	канец XIX стагоддзя	вул.Білецкага, 4	2
313Г000008	Будынак былой жаночай гімназіі	XIX стагоддзе	вул.Білецкага, 6	3
312Г000009	Будынак былога рускага тракціра	1822 год	вул.Білецкага, 10	2
313Г000010	Будынак былога духоўнага вучылішча	XVIII – XIX стагоддзі	вул.Білецкага, 11	3
313Д000011	Брацкая магіла камунараў	1919 год	вул.Білецкага, у скверы імя Дзяржынскага	3
313Г000012	Мікалаеўская царква на Валатаве	XIX стагоддзе	вул.Бранская, на беразе р.Валатава	3
313Г000013	Будынак	1950-я гады	вул.Валатаўская, 1а	3
313Г000014	Будынак (тып гарадскога асабняка)	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Жаркоўскага, 5	3
313Г000015	Будынак	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Жаркоўскага, 14/3 (інвентарны № 350/С-63918)	3
313Г000016	Будынак	да 1957 года	вул.Жаркоўскага, 19	3
313Г000017	Будынак (тып гарадскога асабняка)	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Жаркоўскага, 19а	3
313Г000018	Будынак	першая чвэрць XX стагоддзя	вул.Жаркоўскага, 28	3

313Г000019	Забудова вул.Інтэрнацыянальнай	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Інтэрнацыянальная, 2, 6, 10/2-3, 16, 20, 22, 23, 25, 26, 27, 28	3
313Г000020	Былы домік урача	1903 год	вул.Ірынінская, 11	3
313Г000021	Будынак (тып гарадскога асабняка)	пачатак XX стагоддзя	вул.Ірынінская, 15	3
313Г000022	Будынак былога Праабражэнскага вучылішча	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Ірынінская, 18а	3
313Г000023	Будынак былога гарадскога асабняка	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Ірынінская, 19а	3
313Г000024	Будынак	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Ірынінская, 21б	3
313В000025	Гарадзішча старажытнага Гомеля (дзяцінец). Культурны пласт перыяду ранняга жалезнага веку і сярэднявечча	V стагоддзе да н.э. – XIII стагоддзе н.э.	гарадскі парк. Межы: з паўднёвага ўсходу - правы бераг р.Сож, далей – левы бераг ручая Гамяюк да пешаходнага моста; з паўночнага захаду і захаду - па выемцы абарончага рова да р.Сож	3
313В000026	Гарадзішча старажытнага Гомеля (пасад і акольны горад). Участак культурна-гістарычнага пласта перыяду ранняга сярэднявечча – сярэднявечча	X – XVII стагоддзі	гарадскі парк. Межы: з усходу - правы бераг р.Сож ад Кіеўскага спуску да бальніцы; з поўдня - па мяжы парку, па вул.Пралетарскай да Кагальнага рова, да праезду паміж Палацам спорту і будынкам аблвыканкама праз пр. Леніна за будынкам абласнога драматычнага тэатра і далей па Кіеўскаму спуску да р.Сож	3
312Г000027	Бальніца	XIX стагоддзе	вул.Камісарава, 13	2
312Г000028	Комплекс будынкаў бальніцы	XX стагоддзе	вул.Камісарава, 25 – 27	2
312Г000029	Ільінская царква	1793 год	вул.Камісарава, 44	2
313Д000030	Брацкая магіла	1941 – 1944 гады	Камсамольскі сквер	3
313Г000031	Будынак кінатэатра імя М.І.Калініна	пачатак XX стагоддзя	вул.Камунараў, 4	3
313Г000032	Будынак	1950-я гады	вул.Камунараў, 5	3
313Г000033	Будынак	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Камунараў, 7а (інвентарны № 350/С-169068)	3

313Г000034	Забудова вул.Кірава	канец XIX – 50-я гады XX стагоддзя	вул.Кірава, 17, 22, 23, 24 (Жаркоўскага, 14), 26 (Жаркоўскага, 11) 28, 29, 31, 32 (к.1, 2), 33, 42 (вул. Артылерыйская, 6), 49, 57	3
313Г000035	Забудова вул.Кірава	XIX – XX стагоддзі	вул.Кірава, 1, 3, 9, 12	3
313Г000036	Будынак	XX стагоддзе	вул.Кірава, 16	3
313Г000037	Будынак	XX стагоддзе	вул.Кірава, 18	3
313Г000038	Будынкi	1936 год	вул.Кірава 19 (вул. Ірынінская, 12), (вул. Кірава, 20 (вул.Ірынінская, 14)	3
312Г000039	Будынак былой мужчынскай гімназіі	1898 год	вул.Кірава, 34 (на скрыжаванні з вул.Карповіча)	2
313Г000040	Будынак (дом спецыялістаў)	1932 год	вул.Кірава, 35 (на скрыжаванні з вул.Камсамольскай)	3
313Г000041	Будынак былога тэхнічнага вучылішча	пачатак XX стагоддзя	вул.Кісялёва, 2	3
313Г000042	Комплекс будынкаў	1975 год, 1981 год	вул.Ланге, 5, 17	3
313Г000043	Забудова пр.Леніна	канец XIX – пачатак XX стагоддзя; (1940 – 1950-я гады)	пр.Леніна, 12, 14, 16, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 45, 47, 63, вугал вул.Ірынінскай, 25 і пр.Леніна, 41	3
310Г000044	Палацава-паркавы ансамбль: палац дэкаратыўнае аздабленне інтэр'ера вежы і цэнтральнай залы палаца Петрапаўлаўскі сабор капліца-спачывальня парк	канец XVIII – XIX стагоддзе	г. Гомель пл.Леніна, 6	0
313Г000045	Будынак абласнога драматычнага тэатра	1956 год	пл.Леніна, 1	3
313Ж000046	Помнік У.І. Леніну	1958 год	пл.Леніна	3
313Ж000047	Бюст П.В. Сухога	1977 год	пр.Леніна	3
313Г000048	Будынак	пачатак XX стагоддзя	пр.Леніна, 31	3
312Г000049	Будынак ”Дом-Камуны “	1929 – 1931 гады	пр.Леніна, 51	2
312Г000050	Будынак ”Зімовы сад” з вежай	1839 год	парк Луначарскага	2

313Г000051	Будынак	канец XIX стагоддзя	парк Луначарскага	3
313В000052	Гарадзішча перыяду ранняга жалезнага веку (урочышча Шведская Гара)	VI - II стагоддзе да н.э.	0,3 км на паўднёвы ўсход ад перакрывавання вуліц Карбышава і Дзянісенкі на тэрасе правага берага р. Сож	3
313Г000053	Мікольская царква	1904 год	вул.Мікольская, 4	3
313Г000869	Будынак	1910-1930 гады	вул. Карла Маркса, 11а	3
313Г000870	Фрагменты драўлянай забудовы г. Гомеля	XIX - пачатак XIX стагоддзя	вул. Парыжскай Камуны, 9, 11, 12, 14	3
313Г000054	Будынак абласной бібліятэкі імя У.І.Леніна	1961 год	пл.Перамогі, 2а	3
313Г000055	Будынак	канец XIX стагоддзя	вул.Ірынінская, 2	3
313Г000056	Забудова вул.Пралетарскай	пачатак XIX стагоддзя	вул.Пралетарская, 5, 9, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 31, 47	3
313Г000057	Будынак	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Пралетарская, 6	3
313Г000058	Будынак	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Пралетарская, 8	3
313Г000059	Былы дом правадыра гарадскога дваранства	XIX стагоддзе	вул.Пралетарская, 15	3
313Г000060	Званіца Праабражэнскай царквы	XIX стагоддзе	вул.Пралетарская, 18а	3
313Г000061	Будынак	XIX стагоддзе	вул.Пралетарская, 33	3
313Д000062	Брацкая магіла	1943 – 1944 гады	пл.Працы, у скверы	3
313Г000063	Будынак дарожна-будаўнічага тэхнікума	1950-я гады	вугал пл.Працы, 1 і пр.Леніна	3
313Г000064	Будынак чыгуначнага вакзала	XIX стагоддзе	пл.Прывакзальная, 3	3
312Г000065	Палац культуры чыгуначнікаў	1930 год	пл.Прывакзальная, 4	2
313Г000066	Забудова вул.Пушкіна	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Пушкіна, 5, 7 (вул.Сялянская, 1), 11, 14, 18, 22, 24, 28	3
313Г000067	Будынак	канец XIX стагоддзя	вул.Пушкіна, 1	3
313Г000068	Будынак	1927 год	вул. Пушкіна, 26	3
312Г000069	Былы ”Паляўнічы домік”	1820 год	вул.Пушкіна, 32	2
313Г000070	Будынак	1924 – 1926 гады	зав.Пушкіна, 3	3
313Г000071	Будынак	1924 – 1926 гады	зав.Пушкіна, 5	3
313Ж000072	Бюст А.А. Грамыкі	1983 год	вул.Савецкая	3
313Г000073	Забудова вул.Савецкай	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Савецкая, 1, 4, 8, 9/14 (вул.Ланге), 10, 12, 17/14 (вул.Сялянская), 20	3



313Г000074	Забудова вул.Савецкай	1930–1950-я гады	вул.Савецкая, 2, 3, 6, 7, 11, 13, 14 (вул.Сялянская, 16), 15, 19, 21, 36 (вул.Камсамольская, 2), 38 (вул.Камсамольская, 1), 41, 42, 58	3
313Г000075	Будынак	XX стагоддзе	вул.Савецкая, 18	3
313Г000076	Будынак	XX стагоддзе	вул.Савецкая, 22	3
313Г000077	Будынак	XX стагоддзе	вул.Савецкая, 24	3
313Г000078	Будынак	пачатак XX стагоддзя	вул.Савецкая, 25	3
313Г000079	Будынак	XX стагоддзе	вул.Савецкая, 26	3
313Г000080	Будынак цырка	1972 год	вул.Савецкая, 27	3
313Г000081	Будынак	1901 год	вул.Савецкая, 28	3
313Г000082	Будынак	1920 год	вул.Савецкая, 30	3
313Г000083	Будынак	XX стагоддзе	вул.Савецкая, 32	3
313Г000084	Будынак былога афіцэрскага клуба	пачатак XX стагоддзя	вул.Жаркоўскага, 7/5	3
312Г000085	Будынак	1818 год	вул.Савецкая, 39	2
313Г000086	Будынак (тып гарадскога асабняка)	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Савецкая, 50	3
313Д000087	Брацкая магіла	1941 – 1944 гады	вул.Савецкая, у скверы	3
313Г000088	Будынак	пачатак XX стагоддзя	вул.Садовая, 8	3
313Г000089	Будынак	пачатак XX стагоддзя	вул.Садовая, 10	3
313Ж000090	Бюст П.Я.Галавачова	1975 год	сквер Галавачова П.Я.	3
313Д000091	Брацкая магіла	1943 год	вул.Тралейбусная	3
313Г000092	Будынак	канец XIX – пачатак XX стагоддзя	вул.Працоўная, 7а	3
313Г000093	Комплекс будынкаў	1982 год	вул.Фядзюнінскага, 17	3
313Г000094	Фрагменты былога сядзібна- паркавага комплекса (былы фальварак Багуслаўскага)	сярэдня XIX – XX стагоддзе	пас.Будзенаўскі, 17	3

Кроме отмеченных в Государственном списке историко-культурных ценностей Республики Беларусь на территории г. Гомеля дополнительно определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся здания: ул. Артиллерийская, 9; ул. Гагарина, 59, 63; ул. Жарковского, 7, 8, 10; ул. Ильича, 14, 26, 41, 49 к.1, 51б, 53 (район Новобелицкий); ул. Ирнинская, 1, 3, 5, 7, 8, 19, 21; ул. Карповича, 4, 5; ул. Кирова, 25, 32/2 (во дворе), 38, 44, 119, 131; ул. Комсомольская, 4, 6; ул. Красноармейская, 4; ул. Крестьянская, 8, 18, 20, 22; ул. Ланге, 12; пр. Ленина, 2а, 4, 25, 29, 49;

ул. Митрополита Филарета, 2; ул. Моисеенко, 1; ул. Песина, 30а, 80; ул. Победы, 19; ул. Пролетарская, 65; ул. Севастопольская, 61 к.1 (район Новобелицкий); ул. Советская, 16, 40, 48, 52, 66; ул. Старочерниговская, 36.

Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

При разработке генерального плана г. Гомеля большое значение имеет преемственность и учет исторически сложившейся планировочной структуры и застройки центральной части города, сформировавшейся под влиянием исторических и экономических факторов, с учетом особенностей природного ландшафта.

Территория исторической части г. Гомеля определена на основании: анализа литературных и историко-картографических источников; опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной ценности;

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

Поселение возникло на возвышенности на правом берегу реки Сож при впадении в нее ручья Гомянок. Вокруг укрепленного центра (детинца) на протяжении нескольких столетий развивался окольный город, который окружали предместья. Новый период в развитии Гомеля связан с концом XVIII - первой пол. XIX века, когда город был полностью перепланирован в соответствии с принципами классицизма. В это время была заложена основа планировки центральной части города, которая дала направление для его дальнейшего развития в последующие годы. Активный рост города в конце XIX - нач. XX века являлся достаточно стихийным и был связан с развитием Гомеля в качестве крупного железнодорожного узла и промышленного центра. Частичная реконструкция сложившейся планировочной структуры центральной части Гомеля была проведена в 1950-1960-е годы в период послевоенного восстановления города.

Пространственно-планировочная композиция центральной части Гомеля в значительной степени сохранила исторически сложившиеся элементы планировки. На опорном историко-архитектурном плане показаны сохранившиеся элементы исторической планировочной структуры, относящиеся к различным временным периодам формирования Гомеля. В системе регулярной планировки центральной части города лишь фрагментарно сохранились направления улиц средневекового Гомеля. Это начало улицы Замковой (часть проспекта Ленина) и начало ул. Румянцевской (часть ул. Советской), которая шла от торговой площади, направление улицы Троицкой (ул. Крестьянская) - старой дороги на Белицу, а также Киевский спуск и направление ул. Комиссарова в бывшей Спасовой слободе.

Направления исторических улиц в центральной части города, получивших развитие и заложенных в первой пол. XIX века при кардинальной перепланировке города, сохранили проспект Ленина, улицы Советская, частично Кирова, Интернациональная, Пролетарская и перпендикулярные им улицы Коммунаров, Ланге, Трудовая, Билецкого, Ирнинская, Крестьянская, частично Жарковского. Сохранилась планировка района бывшей усадьбы графа Н.П.Румянцева - улицы Баумана, Пушкина, а также ул. Садовая, Карла Маркса, Волотовская, Парижской Коммуны. В западной части сохранились улицы Гагарина, Плеханова, Моисеенко, Катунина. К этому периоду относится и планировочная структура Новой Белицы, на территории которой сохранились ул. Береговая, Севастопольская, Ильича, Димитрова, Урицкого, а также 10 небольших поперечных улиц. С появлением Петербургско-Киевского шоссе в южной части Гомеля в середине XIX века возникло направление ул. Фрунзе, которая шла от ул. Пролетарской и переходила в Новой Белице в ул. Шоссейную.

Следующий этап в развитии города был связан со строительством железной дороги, превратившей город в крупный железнодорожный узел. Благодаря развитию капитализма и росту промышленного производства территория города значительно увеличилась. Развитие застройки происходило преимущественно вдоль железной дороги в северном и западном направлении. Во второй пол. XIX – начале XX века появились ул. Комсомольская, Карповича, Красноармейская, Киселева, Катунина, Ветковская, Победы, Артиллерийская, Рогачевская, Госпитальная, Книжная, Подгорной, Тельмана, Полесской, Докутович, Новополесской, Телегина, Песина, Университетская, Ландышева, Головацкого, Педченко, Речицкая, Сенная, Короленко, Столярная, Нововетреная. Возникла планировка Залинейного района – появились ул. Украинская, Куйбышева, Барыкина, Бочкина, Котовского, Б.Хмельницкого, Циолковского, Рокоссовского, Московская, Ватутина, Ауэрбаха, Киевская, Петровского, Максима Горького, Воровского, Дзержинского, Калинина, Полесская, Кропоткина, Демьяна Бедного и др. Южнее сложились ул. Л.Толстого, Белорусская, Быховская, Слепнева.

На протяжении XIX – нач. XX века направления основных улиц города закреплялись благодаря строительству капитальных 2-3-этажных каменных зданий. В центральной части города вдоль основных улиц строились жилые и общественные здания, многие из которых сохранились до настоящего времени. Наиболее полно историческая застройка сохранилась в районе ул. Советской, Кирова, Ирнинской, Коммунаров, Билецкого, Баумана, Пушкина, Пролетарской. Это здания банков - Русско-Азиатский банк (ул. Советская, 9/14), коммерческий банк (ул. Советская, 17/14), Орловский банк (ул. Советская, 28), здание городской думы (ул. Советская, 1), бывшие доходные дома по ул. Советской, 4, 8, 20,

городские особняки (ул. Ирнинская, 11, 15, 19а, ул. Советская, 50, ул. Жарковского, 5, 19а, ул. Артиллерийская, 5, ул. Пролетарская, 15), комплекс зданий мужской гимназии (ул. Кирова, 34), здание женской гимназии (ул. Билецкого, 6), здание технического училища (ул. Киселева, 2), здания больницы (ул. Комиссарова, 13, 25, 27). На территории бывшей Спасовой слободы сохранилась деревянная Ильинская церковь (ул. Комиссарова, 44) и колокольня Преображенской церкви (ул. Пролетарская, 18а), в северо-западной части города находится Никольская церковь (ул. Никольская, 4), на берегу реки Волотавы - Николаевская церковь (ул. Брянская).

Продолжилось строительство и в 1920-30-ых годах, когда в центральной части города были построены 3-6-этажные жилые дома коммунального типа (дом-коммуна по пр. Ленина, 51, жилой дом по пр. Ленина, 31, дом специалистов по ул. Кирова, 35, жилые дома на пересечении ул. Кирова и Ирнинской, жилой дом по ул. Пушкина, 26 и др.). На территории Залинейного района преобладает деревянная усадебная застройка. До настоящего времени в этой части города сохранились примеры этой застройки конца XIX - первой пол. XX века, которая имеет характерные черты деревянной усадебной архитектуры Полесского региона.

При восстановлении города в послевоенный период предусматривалось в основном сохранение в центральной части сложившейся планировочной структуры города, это основные улицы Советская, Кирова, Пролетарская, проспект Ленина, а также улицы Коммунаров, Трудовая, Крестьянская, Первомайская, Полесская. Наибольшей перепланировке подверглась площадь Ленина и район Привокзальной площади, которую сформировали реконструированные здания железнодорожного вокзала, дворца культуры железнодорожников и новые многоэтажные жилые дома. От Привокзальной площади в сторону ул. Советской отходил проспект Победы. Здесь образована площадь Победы, которую замыкает здание библиотеки. Новая застройка 1950-1960-х годов появилась вдоль проспекта Ленина, а также на улицах Советской, Крестьянской, Жарковского, Комсомольской, Красноармейской, Интернациональной, Гагарина и др. К этому периоду относится застройка вдоль ул. Ильича в Новобелице.

На территории исторической части г. Гомеля находится также рядовая историческая застройка конца XIX – нач. XX века, 1930-х и 1950-х годов, которая имеет характерные элементы своего времени и соответствующий масштаб. Рядовая застройка помогает сохранить атмосферу старого города и поддержать его исторический облик. Примеры рядовой застройки расположены преимущественно в районе ул. Пролетарской, Гагарина, Красноармейской, Садовой и др. Рядовая усадебная застройка сохранилась в районе ул. Плеханова, Речицкой,

Сенной, Станкостроительного проезда и в Залинейном районе - ул. Ауэрбаха, Московской, Социализма, Максима Горького, Полесской. Деревянная застройка, которая является характерным примером усадебной застройки Полесского региона конца XIX - первой пол. XX века, требует дальнейшего изучения с целью выявления и сохранения наиболее ценных объектов.

Для сохранения облика исторической застройки необходимо использовать при проведении ремонта традиционные материалы отделки фасадов и кровельного покрытия, замену или ремонт оконных и дверных заполнений выполнять с сохранением рисунка переплетов, сохранять архитектурные детали (карнизы, наличники, ставни и др.).

В целом необходимо отметить, что г. Гомель имеет богатую историю и, несмотря на значительные потери, смог сохранить оригинальный природный ландшафт, сформированный сложным рельефом вдоль берега реки Сож с живописными оврагами вдоль правого берега, а также исторически сложившуюся планировочную структуру и застройку исторического центра города. Историческое наследие Гомеля является свидетелем всего периода его развития, требует сохранения и преемственности в дальнейшем.

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. Гомелю разработаны и утверждены проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей, которые учтены при разработке проекта генерального плана г. Гомеля. В том числе:

Проект зон охраны историко-культурных ценностей, расположенных на территории исторического центра г. Гомеля\* (утвержден постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 27.06.2011 № 24);

*\* Понятие «Исторический центр г. Гомеля» в настоящее время в Государственном списке историко-культурных ценностей Республики Беларусь отсутствует.*

Проект зон охраны историко-культурной ценности «Усадебно-парковый комплекс (фольварк Богуславского) в городе Гомеле» (утвержден постановлением МК РБ от 21.06.2007 № 30);

Проект зон охраны историко-культурной ценности «Здание по ул. Пролетарской, 17 в г. Гомеле» (утвержден постановлением МК РБ от 15.03.2010 № 9);

Проект зон охраны историко-культурной ценности «Мікольская царква» па вул. Д.Беднага, 4 у г. Гомелі (утвержден постановлением МК РБ от 04.03.2015 № 8, в редакции постановления МК РБ от 06.05.2020 № 34);

Праект зон аховы некаторых нерухомах матэрыяльных гісторыка-культурных каштоўнасцей, размешчаных на тэрыторыі г. Гомеля (утвержden постановлением МК РБ от 28.07.2020 № 64).

Праект зон аховы гісторыка-культурнай каштоўнасці «Мікалаеўская царква на Валатаве» па вул. Бранскай, на беразе р. Валатава у г. Гомелі (утвержden постановлением МК РБ от 02.11.2022 № 90).

Праектамі зон охраны определены границы и режимы охранный зоны историко-культурных ценностей, зоны регулирования застройки, зоны охраны ландшафта, зоны охраны культурного слоя.

Основное количество историко-культурных ценностей, которые включены в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, находится на территории центральной части г. Гомеля. Для остальных историко-культурных ценностей, расположенных за пределами центральной части г. Гомеля (церковь из д. Вылево Добрушского района, пр. Речицкий, Фестивальный парк; Городище периода раннего железного века (урочище Шведская гора), 0,3 км на юго-восток от пересечения ул. Карбышева и Денисенко, на террасе правого берега р. Сож; здание по ул. Советской, 50; здание по ул. Советской, 58; братская могила жертв фашизма, советских воинов и партизан, ул. Барыкина, на Лещинском кладбище; братская могила, ул. Советская, в сквере (Студенческом); братская могила, ул. Троллейбусная; бюст П.Я. Головачева, сквер Головачева П.Я.; комплекс зданий, ул. Федюненского, 17) на стадии генерального плана зоны охраны не проектируются (в связи с мелким масштабом), а только резервируются территории, которые будут учитываться и уточняться на последующих этапах детального проектирования.

Для братских могил, расположенных на территории кладбища и по ул. Троллейбусной, зарезервированы зоны охраны в границах оград (территорий) захоронений. Для памятника археологии - городище периода раннего железного века (урочище Шведская гора), зарезервирована территория охранной зоны (50 м от границы территории памятника археологии).

Для других недвижимых материальных историко-культурных ценностей, расположенных за пределами центральной части г. Гомеля, зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурных ценностей и рядовой исторической застройки, которые обозначены на опорном историко-архитектурном плане. В том числе:

территории вокруг историко-культурных ценностей, резервируемые под охранные зоны;

территории, резервируемые под зону регулирования застройки, для которых предлагается следующий режим: рекомендуется реконструкция существующей застройки и новое строительство не выше двух этажей.

территории, резервируемые под зону охраны ландшафта.

До разработки и утверждения проектов зон охраны историко-культурных ценностей на зарезервированных территориях охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

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;

ограничение (регулирование) этажности застройки в соответствии с предлагаемым режимом реконструкции и нового строительства;

сохранение архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, а также рядовой застройки конца XIX - первой пол. XX века, что предусматривает сохранение (реставрацию) и ремонт фасадов зданий с восстановлением их первоначального облика, в том числе сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) вида, использование традиционных кровельных материалов.

#### **5.4. Развитие системы озелененных территорий**

Озелененные территории г. Гомеля 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.

Общая площадь озелененных территорий общего пользования в границах проекта составляет 2 791,9 гектара. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г. Гомеля.

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

сохранения существующих озелененных территорий общего пользования (парк Гомельского дворцово-паркового ансамбля (Парк им. Луначарского), парк «Кленковский» (на оз. Волотово), парк по ул. П. Бровки набережная, зоны отдыха у воды, парк «Левобережье», сквер Громыко, парк по ул. Лепешинского, парк у детского сада №136 (карьер №17), парки по ул. Ильича ( в районе оз. Белицкое), парк «Фестивальный», парк «Выпускников третьего тысячелетия», парк «Западный», парк «Лещинский лес» сквер по ул. Чапаева (карьер №9), скверов, бульваров и зон отдыха у воды) с проведением мероприятий, поддерживающих состояние объектов растительного мира;

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 материалам градостроительного проекта специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования Железнодорожного, Новобелицкого, Советского, Центрального районов города Гомель»<sup>1</sup> по состоянию на 01.01.2019 года общая площадь озелененных территорий общего пользования составляет 990,79 . Существующая обеспеченность – 4,8 квадратных метров на человека объектами городского и 2,8 квадратных метров на человека объектами районного значения, что не соответствует установленным нормативным требованиям в городского значения – 8 квадратных метров на человека и районного значения – 7 квадратных метров на человека. При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять около 760 гектар.

Генеральным планом предусматриваются к созданию озелененные территории общего пользования на различных участках г. Гомель площадью 1 668,5 гектар, в том числе озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (парк, скверы) – 430,5 гектар, озелененные территории с низкими рекреационными нагрузками – 1 238 гектар.

С учетом предложений Генерального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит – 2 791,7 гектара (с учетом площади городских лесов), обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит не менее 15 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.

---

<sup>1</sup> Утвержден решением Гомельского городского исполнительного комитета от 11.11.2021 № 1067 §17



Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 313,9 гектар.

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.

Уровень озелененности территории города принят 46 процентов, без учета площади прочих территорий, не предусмотренных к освоению генеральным планом.

Для развития физической культуры и спорта настоящим Генеральным планом допускается размещать физкультурно-спортивные объекты и сооружения в границах административно-деловой функциональной зоны.

Организация загородного отдыха и туризма населения города предусматривается с использованием рекреационных пригородных территорий, в том числе рекреационно-оздоровительных лесов зеленой зоны г. Гомеля, курорта местного значения «Ченки», зон отдыха местного значения «Кленки» и «Прибор».

### **5.5. Изменение в землепользовании**

Для развития новой инфраструктуры г. Гомеля планируется к изъятию около 450 га сельскохозяйственных земель, в том числе 221 га без оценки плодородия (земли под застройками, неиспользуемые земли, земли под древесно-кустарниковой растительностью). Землепользователями изымаемых на расчетный срок сельскохозяйственных земель являются КСУП «Тепличное» и ОАО «Агрокомбинат «Южный».

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

- земли без оценки плодородия – 49%;
- неблагоприятные – 6%
- ограниченно благоприятные – 2%;
- средне благоприятные – 37%;
- благоприятные – 6%.

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:*

строительство восточного диаметра – магистрали общегородского значения (Восточный обход г. Гомеля) в пересечение улиц Восточный обход и Хатаевича с мостом через реку Сож, путепроводами через железную дорогу, развязками в разных уровнях и с выходом на новую трассу перспективного входа в город со стороны г. Добруша и далее в район «Новобелица» и формирование перспективного дублера ул. Ильича с путепроводами через железную дорогу и развязками в разных уровнях;

строительство на первом этапе нового участка местной автомобильной дороги Н-4098;

строительство на первом этапе участков автомобильных дорог являющихся продолжением улиц Коралловая и Маркелова;

резервирование створов республиканской автомобильной дороги от улицы Давыдовская;

строительство путепроводов через линии железной дороги;

резервирование створов местных автомобильных дорог.

#### *железнодорожный транспорт:*

С целью улучшения работы железнодорожного транспорта предлагается 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:

освоение под жилую застройку жилого района «Шведская горка» потребует строительства нового участка улицы общегородского значения Пенязькова с перспективным выходом на западную объездную автодорогу;

освоение под жилую застройку жилого района «Военная часть» потребует строительства новых участков улиц районного значения Проектируемая №7 и Дорожная для связи с центром города и районом «Березки»;

освоение под жилую застройку жилого района «Кожара» потребует строительства нового участка магистрали районного значения ул. Кожара от ул. Юбилейной до района «Мельников Луг» (ул. Мазурова);

продолжение формирования западного диаметра – магистрали Север-Юг для грузового и транзитного движения потребует строительства улиц Проектируемая №1 и Проектируемая №2, дополненной магистралью для движения преимущественно пассажирского транспорта (пр - т Космонавтов, ул. Б. Хмельницкого);

формирование восточного диаметра – магистральной улицы общегородского значения Восточный обход от пересечения улиц Восточный обход-Хатаевича с мостом через р. Сож, путепроводом через железную дорогу, с развязками в разных уровнях, с выходом на новую трассу входа в город со стороны г. Добруша и далее в Новобелицкий район;

формирование дублера ул. Ильича – магистрали общегородского значения Восточный обход с путепроводом через железную дорогу, развязками в разных уровнях до магистрали восточного диаметра;

по мере освоения территории под застройку в новых жилых образованиях строительство магистральных и жилых улиц.

В проекте предлагается на первом этапе:

строительство ул. Проектируемая №4 (категория А);

строительство участков Восточного обхода (категория А); участка ул. Проектируемая №3 (категория А); участка пер. Бабушкина (категория А); участка ул. Жукова (категория А); участка ул. Пенязькова (категория А); участка ул. Свиридова (категория А); участка ул. Виноградная (категория А); участка ул. Ильича (категория А); участка ул. Дубравная (категория А);

реконструкция: ул. Дубравная (категория А); ул. Центральная (категория А); участка ул. Добрушская (категория А); ул. Виноградная (категория А);

строительство ул. Проектируемая №10 (категория Б); ул. Проектируемая №8 (категория Б); ул. Маркелова (категория Б); участка ул. Проектируемая №5 (категория Б); участка ул. Ольховая (категория Б); участка ул. Дорожная (категория Б); ул. Проектируемая №7 (категория Б); участков ул. М. Богдановича (категория Б); участка ул. Механическая

(категория Б); участка ул. 3-я Витебская (категория Б); участка ул. Кожара (категория Б); участка ул. Белого (категория Б); участка ул. Каштановая (категория Б);

реконструкция участка ул. Ольховая (категория Б); реконструкция 2-пер. Мира (категория Б); ул. М. Богдановича (категория Б);

строительство ул. Проектируемая №16 (категория Ж); участка ул. Аграрная (категория Ж); участка 2-пер. Мира (категория Ж); участка ул. Гвоздичная (категория Ж); участка ул. Технологическая (категория Ж); участка ул. Хатаевича (категория Ж); ул. Проектируемая №17 (категория Ж); ул. Проектируемая №18 (категория Ж); ул. Проектируемая №19 (категория Ж); ул. Проектируемая №20 (категория Ж); участка ул. Проектируемая №21 (категория Ж); участка ул. Социалистическая (категория Ж); участка Дубровный пр-д (категория Ж).

В проекте также предлагается резервирование створов магистральных улиц: Индустриальный пр-д, , Быховская, Гомельская, Украинская, Киселева, Шевченко, Юбилейная, Брянская, Чечерская, Ручьевая, 3-я Витебская, Проектируемая №9, Проектируемая №11, Проектируемая №12, Проектируемая №13, Проектируемая №14, Проектируемая №15; улиц местного значения: ул. Лазурная, Парковая.

На расчетный срок потребуются реконструкция улиц Б. Хмельницкого (от пр. Космонавтов до Барыкина), Полесская (от путепровода до пр. Космонавтов), Жукова, Лепешинского (от Инженерного пр-да до Федюнинской), Украинская (от Рокоссовского до Гагарина), Ватутина, 1-я Мильчанская.

В проекте предлагается строительство на первом этапе путепроводов и развязок в разных уровнях и мостов (через р. Сож) по улицам: Восточный обход, Проектируемая №10, Виноградная, Федюнинского, Кожара, а также реконструкция путепровода через железную дорогу по ул. Ильича. Также в проекте предлагается строительство пешеходных мостов.

### **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:

расширение зон обслуживания населения троллейбусом на направлениях с наиболее мощными и стабильными пассажиропотоками;

устройство разворотного кольца и строительство диспетчерского пункта троллейбуса на ул. Федюнинского до железнодорожного переезда; существенное увеличение протяженности автобусной сети с достижением ее нормативной доступности;

разгрузка центрального района от транспортных потоков за счет увеличения плотности транспортных сетей и снижения непрямолинейности связей между остальными районами в обход центра;

снижение непрямолинейности связей между районами в обход центра города и повышение общей плотности сети пассажирского транспорта;

повышение комфортности поездок населения, главным образом, за счет снижения наполнения в часы «пик» и уменьшения интервалов движения, для чего необходим рост численности парка подвижного состава;

строительство автостанции в районе пересечения восточного обхода в город с ул. Добрушкой (обслуживание междугородних и пригородных перевозок на западном направлении). На существующем автовокзале предлагается обслуживать только международные и межрегиональные перевозки.

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

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:

строительство на 1 этапе 23,32 тыс. машино-мест, на 2 этапе – 12,59 тыс. машино-мест;

ликвидация боксовых гаражей и стоянок.

Для более качественного и комфортного обслуживания в проекте предлагается площадка под строительство автозаправочной станции на пересечении Восточного обхода с улицей Луначарского.

### **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. Гомель в составе и по планам Гомельской энергосистемы.

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

Реконструкция существующих ПС с увеличением трансформаторной мощности для обеспечения устойчивости системы электроснабжения.

Строительство воздушных, кабельных и воздушно-кабельных линий. Демонтаж неиспользуемых ПС 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.

### **Газоснабжение**

Сохранение и развитие действующей схемы подачи природного газа в город от газораспределительных станций ГРС «Гомель-1А», «Гомель-2А» и «Гомель-3А».

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 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 с использованием электрической энергии, природного газа.

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

### **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 линейных сооружений связи.

### **Водоснабжение**

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления на базе

городских подземных водозаборов со строительством дополнительных скважин.

Реконструкция головных сооружений и магистральных сетей системы водоснабжения для обеспечения ее устойчивости в соответствии с планами развития и проводимой инвентаризацией ее технического состояния, устранения необоснованных потерь в системе.

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

Реконструкция (перекладка) сетей водопровода с увеличением диаметра в связи с новыми подключениями потребителей и изношенных сетей. Перекладка сетей водопровода, попадающих под пятно строительства.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем питьевого и производственного водоснабжения предприятий промышленной зоны города по собственным программам.

#### **Водоотведение (Канализация)**

Развитие системы канализации города с очисткой бытовых и производственных сточных вод на действующих очистных сооружениях (далее – ОС) искусственной биологической очистки, подлежащих реконструкции с максимально возможным выделением из состава поверхностных сточных и грунтовых вод.

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

Реконструкция (новое строительство) маломощных КНС с учетом модернизации, вынос из-под пятна строительства.

Реконструкция (перекладка) сетей канализации с увеличением диаметра в связи с новыми подключениями. Реконструкция (перекладка) изношенных сетей канализации и попадающих под пятно строительства.

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

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

#### **Санитарная очистка территории**

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города с учетом перехода Республики Беларусь на региональную систему удаления коммунальных отходов (далее – КО). Полигон нетоксичных промышленных отходов в пос. Борьба сохраняется.

Сохранение схемы захоронения КО, не подлежащих дальнейшему использованию, на действующем полигоне КО до момента ввода Регионального комплекса Гомельской зоны обслуживания, с дальнейшим закрытием существующего полигона КО, рекультивацией и благоустройством территории.

Строительство Регионального комплекса Гомельской зоны обслуживания.

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья. Организация заготовительных пунктов приема вторичных материальных ресурсов (далее – ВМР).

Совершенствование раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

#### **Дождевая канализация**

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

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

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

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

#### **Водное благоустройство**

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

Реконструкция с комплексным благоустройством водоёмов и водотоков в рекреационных зонах.

#### **Защита территории от затопления и подтопления**

Создание системы инженерной защиты и водоотвода для районов, находящихся на затапливаемых р.Сож территориях.

Намыв (подсыпка) площадок под объекты нового строительства.

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.Гомеля.

*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 46 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 производственных групп объектов, с выполнением природоохранных мероприятий и максимально возможным сохранением существующей растительности;

предусмотреть включение части территорий (в пойме р.Сож в районе н.п. Ильич) в том числе земель лесного фонда (западнее проектируемого Восточного обхода) в границы населенного пункта с последующим формированием рекреационных территории;

*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;

проведение комплекса мероприятий (упорядочивание территории, модернизация, реконструкция, разработка проектов СЗЗ), направленных на соблюдение режима СЗЗ прочих объектов – стадионов «Центральный», «Гомсельмаш», «Луч», бани по пр-ту Октября, ул. Иногородня, ул. Киселева, рынков по пр-ту Космонавтов, ул. Барыкина, ул. Басенкова, ул. Ильича;

вынос на расчетный срок производственных и коммунально-складских площадок, в том числе производственные здания: ОАО «8 Марта» (швейный цех), ООО «Смолянкахолл», ООО «Производственная технологическая компания «Модерам-Запад» по ул. Советская, производственная база Гомельского ОДО «Белпроминвест» по ул. Интернациональная, блок цехов производства ЗАИ ОАО «Гомельское производственное объединение «Кристалл» (станция нейтрализации), складские и хозяйственные постройки по ул. Ильича, МП и частного бизнеса по ул. Карбышева;

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 СЗЗ более 500 м, в промышленном узле юго-западнее п. Восточный (около ОАО «Гомельский химический завод»), в районе ул. Объезная, в районе ул. Барыкина;

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с СЗЗ более 300 м, исключение составляют объекты инженерной инфраструктуры, крематорий, размер СЗЗ которых определяется с учетом производственной мощности. Размер СЗЗ определяется для каждого случая индивидуально в соответствии с требованиями ССЭТ;

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с СЗЗ более 100 м по ул. Ефремова и ул. Иногородняя;

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов, объектов специального назначения (МЧС) с СЗЗ более 50 м по ул. Калача, ул. Пенязькова, ул. Подгорная, ул. Севастопольская, в районе ОАО «Гомельстекло»;

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с СЗЗ в границах площадки по ул. Добрушская, ул. Кленковская, ул. Красный Маяк, ул. Луночарского, ул. Междугородня, ул. Михаила Ломоносова, ул. Могилевская, ул. Подгорная, ул. Проектируемая №5;

размещение на территории СЭЗ «Гомель-Ратон» в районе ул. Федюнинского новых производственных объектов с СЗЗ не более 50 м и не выходящими за границы территории СЭЗ;

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;

оснащение 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:*

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

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 водоохранных зон;

дальнейшее благоустройства и обустройство зоны рекреации у воды га р.Сож;

закрытие городских кладбищ, расположенных с нарушением режима водоохранных 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 кладбищ по мере их заполнения с последующим сокращением минимального расстояния от места погребения до жилой застройки, расположенных в границах городской черты;

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;

освоение территории заказника местного значения «Мнемазина» и его охранной зоны осуществляется в соответствии с требованиями законодательства;

*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);

утилизация, захоронение, уничтожение продуктов животного происхождения, указанные в части первой статьи 24 Закон Республики Беларусь от 02 июля 2010 г. №161-З «О ветеринарной деятельности», утилизация, захоронение, уничтожение трупов животных допускаются в местах, определенных местными исполнительными и распорядительными органами по согласованию с государственной ветеринарной службой и в соответствии с требованиями Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 августа 2013 г. №758.

*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 (пр-т Космонавтов, пр-т Победы, ул. Барыкина, ул. Б.Хмельницкого, ул. Ильича, ул. Интернациональная, ул. Кирова, ул. Ленина, ул. Мазурова, ул. Советская), вдоль железной дороги;

применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств при строительстве и реконструкции улиц и дорог;

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 и определение по расчету санитарного разрыва на дальнейших стадиях проектирования.

## **5.9. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.**

### **Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

На территории города расположены 36 потенциально опасных объектов и системы жизнеобеспечения населения и социального обслуживания. В городе развита сеть автомобильных дорог, расположен железнодорожный узел. С учетом существующих объектов и статистических данных прогнозируется возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (далее – ЧС):

опасных метеорологических и гидрологических явлений;

пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях, на коммуникациях и технологическом оборудовании промышленных объектов;

пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;

аварий с выбросом аварийно химически опасных веществ;

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 объектов и систем жизнеобеспечения.

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

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

С целью повышения устойчивости функционирования территории города при угрозе и возникновении ЧС при реализации генерального плана:

предусматривать приоритетное групповое размещение промышленных объектов с формированием промышленных узлов;

размещать промышленные предприятия со: зданиями категорий А и Б, наружными технологическими установками категорий А<sub>н</sub> и Б<sub>н</sub>, складами

сжиженных углеводородных газов под давлением (СУГ) и легковоспламеняющихся жидкостей (ЛВЖ), складами минеральных удобрений, химических средств защиты растений, а также АХОВ вне селитебной территории населенных пунктов с подветренной стороны (для ветров преобладающего направления) по отношению к селитебной территории;

предусматривать размещение пожаро-взрывоопасных объектов с учетом абсолютных отметок рельефа местности и преобладающих ветров;

предлагается ограничить строительство жилых районов и домовладений, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение зонах возможного химического заражения;

предлагается разработать мероприятия по снижению воздействия поражающих факторов возможных ЧС на население и прилегающую территорию для потенциально опасных объектов зона возможной ЧС на которых выходит за пределы территории объекта: ОАО «Гомельский химический завод» (ул. Химзаводская, 5) ОАО «Милкавита» (ул. Братьев Лизюковых, 1), ОАО «Гомельский мясокомбинат» (ул. Ильича, 2), ОАО «Гомельский жировой комбинат» (ул. Ильича, 4) или вынести их за черту проектной застройки;

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

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

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 предусмотреть мероприятия.

#### *По развитию и модернизации системы оповещения*

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС при реализации генерального плана:

произвести дополнительную установку электросирен на зданиях и территориях организаций и объектов: ГУО «Средняя школа № 15 г. Гомеля» (ул. Жемчужная,3), ГУО «Средняя школа № 75 г. Гомеля» (ул.Белицкая,5), ГУО «Средняя школа № 1 г. Гомеля» (ул. Ильича, 162 а), ГУО «Средняя школа № 4 им В. Маркелова г. Гомеля» (ул. Димитрова,24), РУП «Формация» Гомельский областной аптечный склад (ул. Добрушская, 2Г корпус 1);

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

установки на объектах с массовым пребыванием людей специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

установки 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;

Подключение проектируемых и существующих средств оповещения населения в автоматизированную систему централизованного оповещения города проводить по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны Гомельской области.

*Мероприятия по противопожарной защите территории.*

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

произвести проектирование и строительство пожарных депо:

на 1 этапе реализации проекта в районе: на пересечении улиц Ильича и Дубровный проезд; д. Березки; в районе ул. Василия Серегина;

на 2 этапе реализации проекта в районе: в районе ул. Проектируемая,3; д. Романовичи;

провести реконструкцию пожарного депо пожарной аварийно-спасательной части № 4 Гомельского городского отдела по чрезвычайным ситуациям;

учитывать требования по нормированию расстояний:

от границ города, до:

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

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

границ лесного массива лиственных пород не менее 20 м .

от границ усадебной жилой застройки города до:

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

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

границ 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 (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

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

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

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

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

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.

*Мероприятия по защите населения при аварии с выбросом АХОВ.*

В зонах возможного опасного химического заражения строительства 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 (*конструкцию окон исключаящую устройство дополнительных клапанов и вентиляционных отверстий, герметичное их закрытие; конструкцию дверей с устройствами уплотнений и самозакрывания; принудительную автоматическую блокировку систем вентиляции, установку клапанов на вентиляционные вытяжные (приточные) каналы и др.*);

мероприятия по обеспечению населения средствами индивидуальной защиты (*в соответствии с п. 4 Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22.11.2012 №1066 «Об утверждении Положения об организации обеспечения населения средствами индивидуальной защиты органов дыхания в условиях чрезвычайных ситуаций»*);

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;

защитные мероприятия от АХОВ систем питьевого водоснабжения;

создание системы питьевого водоснабжения с преимущественным базированием на подземных источниках воды.

*Мероприятия по защите населения при возникновении взрыва на опасных производственных объектах Министерства обороны Республики Беларусь.*

Для снижения воздействия опасных факторов взрыва (пожара) на опасных производственных объектах, осуществляющих хранение взрывчатых веществ:

учитывать внешние безопасные расстояния при размещении объектов и сооружений, объектов и систем транспортной и инженерной инфраструктуры;

осуществлять размещения объектов и сооружений в запретном районе с разрешения Гомельского облисполкома по согласованию с Министерством обороны Республики Беларусь.

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 категорий по ГО на территории города;

мероприятия по обеспечению устойчивого функционирования объектов жизнеобеспечения и транспортных систем;

С целью укрытия населения города при разработке строительной документации определять:

укрытие населения предусмотреть согласно п. 8.13 СН 2.02.04-2020 в существующих отдельно стоящих (встроенных) заглубленных (полузаглубленных) сооружениях различного назначения;

укрытия наибольшей работающей смены организаций осуществлять согласно п. 8.13 СН 2.02.04-2020 в быстровозводимых укрытиях, сооружениях двойного назначения и защитных укрытиях;

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

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

## РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

### 6. Планируемые мероприятия

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

Всего: 1581,81 тыс. кв. м – 20,81 тыс. квартир (домов), в том числе:

многоквартирное – 1366,99 тыс. кв. м. на 19,37 тыс. квартир;

усадебное – 214,82 тыс. кв. м на 1,44 тыс. домов;

Структуру новой застройки принять:

86,4% – многоквартирная, 13,6% – усадебная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства, всего – 425,0 га, в том числе под усадебное строительство – 177,1 га, под многоквартирное – 247,9 га.

Первоочередное строительство осуществлять:

многоквартирной застройки – на свободных и реконструируемых территориях расчетно-планировочных образований 1, 2, 3, 4, 6, на свободных территориях расчетно-планировочных образований 5, 9;

усадебной застройки – на свободных территориях в расчетно-планировочных образованиях 1, 2, 6, 8, 9.

#### 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:

строительство 7 учреждений дошкольного образования;

строительство 4 учреждений общего среднего образования;

создание учреждений дополнительного образования;

строительство 5 амбулаторно-поликлинических учреждений;

создание (строительство) учреждений культуры (клубных учреждений, библиотек, кинотеатра и проч.), в том числе в составе торгово-развлекательных центров;

строительство физкультурно-оздоровительных комплексов;

строительство новых торгово-развлекательных центров, организация в существующих и новых зданиях торговых объектов, общественного питания, бытового обслуживания, аптек, отделений почтовой связи, банковских учреждений.

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

При строительстве новых объектов или перепрофилировании помещений в существующих зданиях следует уделить внимание на формирование 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**

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

разработать проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей, расположенных за пределами центральной части г. Гомеля;

выполнить корректировку Проекта зон охраны историко-культурных ценностей, расположенных на территории исторического центра г. Гомеля\* (утвержден постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 27.06.2011 № 24).

*\* Понятие «Исторический центр г. Гомеля» в настоящее время в Государственном списке историко-культурных ценностей Республики Беларусь отсутствует.*

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

Учитывая, что основное количество материальных недвижимых историко-культурных ценностей расположено комплексно в исторической части города, предлагается рассмотреть возможность объединения их понятием «Исторический центр г. Гомеля», которое должно включать здания и сооружения, планировочную структуру, ландшафт и культурный слой в границах правого берега р. Сож от оврага по ул. Артема до ул. Ильинский спуск, по ул. Ильинский спуск, по условной линии западнее на двадцать пять метров линии застройки ул. Пролетарской, включая Кагальный ров, по условной линии на пятьдесят пять метров юго-западнее линии застройки пр. Ленина, включая Привокзальную площадь, по линии застройки пр. Победы, по условной линии восточнее на сто пятьдесят метров от ул. Советской до ул. Парижская Коммуна, вдоль ул. Садовой, ул. Карла Маркса, ул. Сожской до береговой линии р. Сож. Это позволит проследить историю урбанизации места в период XI – XX веков.

## **6.3. Развитие системы озелененных территорий**

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий включают:

корректировку градостроительного проекта специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования Железнодорожного, Новобелицкого, Советского и Центрального районов г.Гомеля»;

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 15 квадратных метров на человека (не менее 7 квадратных метров озелененных территорий на человека объектами районного значения и 8 квадратных метров озелененных территорий на человека объектами городского значения);

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

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

обеспечение сохранения существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования, а также реабилитацию и реконструкцию существующих озелененных территорий общего пользования;

благоустройство и реконструкцию существующих озелененных территорий общего пользования лесопарка «Лещинский лес», по пр-ту Октября, пр-ту Речицкий, МЖК «Солнечный», ул.Ильича, ул.Мазурова и др;

проведение дальнейшего благоустройства, обустройства и развитие новых зон отдыха у воды городского и районного значения: по ул.Советская, на оз.Шапор с благоустройством пляжа, на заливе р.Сож, оз.Володькино и пойме р.Ипать, на оз.Раповское с благоустройством пляжа, оз.Любенское, на оз.Отолово, оз.Раповское, «Шведская горка» по пр-ту Октября, «Левобережье» (напротив дворцово-паркового ансамбля), оз. Волотовское, оз. Обкомовское, оз. Володькино с благоустройством пляжа, в районе протоки Волотова с благоустройством пляжа;

формирование и благоустройство парков городского и районного значения: парк по ул. Богдановича, парк «Гомель-Северный», парк по ул. Лепешинского, парк у оз. Федюнинского, парк «Фольварк

Багуславского», парк Костюковка, парк «Бурое болото», парк по ул. Полякова, парк «Любенский»;

формирование и благоустройство лесопарков на базе лесных и лесопокрытых земель с возможным изменением целевого назначения земель лесного фонда значения: парк по ул. Белицкая, парк по ул. Дубровый пр-д, парк №1 по ул. Ильича, парк №2 по ул. Ильича, парк по ул. Оськина, парк по ул. Старый Фольварк, парк по ул. Зеленая, парк по ул. Каскадная, парк №1 у СШ №73, парк №2 у СШ №73, парк по ул. Парковая, парк по Черниговскому шоссе;

проведение благоустройства лесопарков в пойме реки Ипуть в районе жилой усадебной застройки Якубовка и Красный маяк с учетом требований законодательства в области охраны объектов археологии;

сохранение целевого назначения лесных земель лесного фонда, за исключением лесных земель, изымаемых согласно решениям генерального плана г.Гомеля;

формирование и благоустройство природных парков (гидропарки, лугопарки) городского и районного значения: парк в районе Гребной базы, парк у оз. Любенское, парк у оз. Лебединое, парк у оз. Раповское, парк «Гребной канал», парк «Дубовая роща», парк «Плесь»;

создание мемориальных скверов: вдоль Черниговского шоссе (9-й км, старое кладбище), в районе Еврейскоо кладбища, Старообрядческого (по ул. Толстого), по ул. 2-я Новолюбенская;

формирование и благоустройство скверов городского и районного значения: в районе н.п. Большевик, у оз. Бобриха, по ул. Героев Подпольщиков, по ул. Гомельская, по ул.Ефремова, по ул. Коммунальная, по ул. Озерная, по ул. Пригородная, по ул. Советская, по ул. Технологическая, по ул. Чонгарской Дивизии, по ул. Юбилейная, у «Храма в честь Грузинской иконы Божией Матери в 96-м микрорайоне г. Гомеля», по ул.Ильича (3 объекта), по ул. Каскадная, по ул. Криничная, по ул. Покровская, по ул. Проектируемая №8, по ул. Старый Фольварк, по ул. Тереховская, пр-ту Речицкому, по ул. Ятченко (в районе н.п. Урицкое);

формирование и благоустройство скверов жилых районах по ул. Ятченко (в районе н.п. Урицкое), по ул. Восточный обход и между ул. Головацкого/Хатаевича;

благоустройство и озеленение незастроенных территорий, прилегающих к ручью Мостище;

формирование и благоустройство озелененных территорий общего пользования с восточной стороны Восточного обхода от улицы Головацкого до ул.Каменщиков с учетом существующей застройки;

предусмотреть возможность размещения зон рекреации у воды (пляжей) в границах парков и зон отдыха у воды;

создание новых озелененных территорий общего пользования в районах нового жилого строительства;

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

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций, в том числе: создание защитного озеленения свободных от застройки территорий, расположенных между зонами промышленной и жилой застройки по улицам: Добрушская, Иногородняя, Лепешинского и Федюнинского, у ОАО «Центролит» по ул. Барыкина, у ТЭРДУП «Гомельжелдортранс» в районе ул. Дружбы;

создание защитного озеленения, направленного на снижение уровня шума вдоль улиц: Барыкина, в районе микрорайонов 94-95 по улице Белого, Дорожная, Интернациональная, Кирова, Курчатова, Лазурная, Лепешинского, Моисеенко, Полесская, Продольная, Севастопальская, Советская, Старо-Черниговская, Украинская, Б.Хмельницкого, в том числе предусмотреть варианты вертикального и горизонтального озеленения зданий (озеленение кровли и выступающих элементов) и экранирование полосами зеленых насаждений жилых кварталов с учетом неблагоприятных тенденций качества атмосферного воздуха;

преобразование курорта местного значения «Ченки» и зоны отдыха местного значения «Прибор» с корректировкой границ.

В качестве городских объектов первоочередного освоения и благоустройства настоящим проектом предлагается рассматривать территории: парки: по ул. Багдановича, «Гомель-Северный», Костюковка (оз. Волотово), по ул. Полякова, по ул. Белицкая, у оз. Белицкого, по ул. Старый Фольварк, у Гребной базы, по Черниговскому шоссе, «Любенский», у оз. Лебединое, оз. Рапавское, «Бурое болото», «Гребной канал», по ул. Восточный обход; скверы: по ул. Ефремова, ул. Героев Подпольщиков, ул. Кирова, у Привокзальной площади, по ул. Советская, по ул. Чонгарской Дивизии, ул. Юбилейная, ул. Белицкая, ул. Криничная, ул. Тереховская, ул. Ятченко, ; мемориальные скверы: по ул. Гомельская по ул. Толстого (старое кладбище), по Черниговскому шоссе.

#### **6.4. Развитие транспортной инфраструктуры**

В качестве первоочередных мероприятий предлагается:

строительство ул. Проектируемая №4 (категория А); участков Восточного обхода (категория А); участка ул. Проектируемая №3 (категория А); участка пер. Бабушкина (категория А); участка ул. Жукова (категория А); участка ул. Пенязькова (категория А); участка ул. Свиридова (категория А); участка ул. Виноградная (категория А); участка ул. Ильича (категория А); участка ул. Дубравная (категория А);

реконструкция ул. Дубравная (категория А); ул. Центральная (категория А); ул. Виноградная (категория А); участка ул. Добрушская (категория А);

строительство ул. Проектируемая №7 (категория Б); ул. Проектируемая №8 (категория Б); ул. Проектируемая №10 (категория Б);

строительство ул. Маркелова (категория Б); участка ул. Проектируемая №5 (категория Б); участка ул. Ольховая (категория Б); участка ул. Дорожная (категория Б); участков ул. М. Богдановича (категория Б); участка ул. Механическая (категория Б); участка ул. 3-я Витебская (категория Б); участка ул. Кожара (категория Б); участка ул. Белого (категория Б); участка ул. Каштановая (категория Б);

реконструкция ул. М. Богдановича (категория Б); участка ул. Ольховая (категория Б);

реконструкция 2-пер. Мира (категория Б);

строительство жилых улиц в районах первоочередной застройки;

наращивание сети автобуса и электрического транспорта в районах нового жилищного строительства;

строительство 23,32 тыс. машино-мест;

строительство автозаправочной станции на пересечении улиц Восточный обход и Луначарского.

строительство путепроводов, развязок в разных уровнях и мостов (через р. Сож) по улицам: Восточный обход, Проектируемая №10, Виноградная, Федюнинского, Кожара;

реконструкция путепровода через железную дорогу по ул. Ильича;

строительство пешеходных мостов.

## **6.5. Развитие инженерной инфраструктуры**

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

### **Электроснабжение**

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

Реконструкция существующих ПС с увеличением трансформаторной мощности.

Строительство воздушных, кабельных и воздушно-кабельных 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.



### **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**

Оптимальное использование 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.

Реконструкция существующих линейных сооружений связи.

### **Водоснабжение**

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления на базе городских подземных водозаборов со строительством дополнительных скважин.

Реконструкция головных сооружений и магистральных сетей системы водоснабжения для обеспечения ее устойчивости в соответствии с планами развития и проводимой инвентаризацией ее технического состояния, устранения необоснованных потерь в системе.

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

Реконструкция (перекладка) сетей водопровода с увеличением диаметра в связи с новыми подключениями потребителей и изношенных сетей. Перекладка сетей водопровода, попадающих под пятно строительства.

### **Канализация**

Реконструкция действующих очистных сооружений (далее – ОС) искусственной биологической очистки.

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

Реконструкция (новое строительство) маломощных КНС с учетом модернизации, вынос из-под пятна строительства.

Реконструкция (перекладка) сетей канализации с увеличением диаметра в связи с новыми подключениями. Реконструкция (перекладка) изношенных сетей канализации и попадающих под пятно строительства.

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

### **Санитарная очистка территории**

Сохранение схемы захоронения КО, не подлежащих дальнейшему использованию, на действующем полигоне КО до момента ввода Регионального комплекса Гомельской зоны обслуживания, с дальнейшим закрытием существующего полигона КО, рекультивацией и благоустройством территории.

Строительство Регионального комплекса Гомельской зоны обслуживания.

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья. Организация заготовительных пунктов приема вторичных материальных ресурсов (далее – ВМР).

Совершенствование раздельного сбора КО 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 и водные объекты.

Реконструкция (перекладка) сетей дождевой канализации с увеличением диаметра. Реконструкция (перекладка) изношенных сетей дождевой канализации и попадающих под пятно застройки.

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

### **Водное благоустройство**

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

Реконструкция с комплексным благоустройством пойменных водоёмов в границах планируемых парковых зон

### **Защита территории от затопления и подтопления**

Создание системы инженерной защиты и водоотвода для районов, находящихся на затапливаемых р. Сож территориях.

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**

Генеральным планом предусматриваются первоочередные мероприятия по охране 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 метров: ОАО «Гомельский мясокомбинат» (ул.Ильича), РУП «Гомельжелдортранс» (ул.Объездная)»;

для предприятий с базовой СЗЗ 300 метров: ОАО «Гомельский завод пусковых двигателей» (ул.Барыкина), ОАО «Гомельстройматериалы» (ул.Могилевская), ПЧУП «ВИПРА» ООО «Белорусское ОГ» (ул.Ефремова), КУП «Гомельдорстройтрест» (ул.Индустриальная), ОАО «Гомельский домостроительный комбинат» (ул.Объездная);

организация и благоустройство водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов;

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: ГУО «Средняя школа № 15 г. Гомеля» (ул. Жемчужная,3), ГУО «Средняя школа № 75 г. Гомеля» (ул.Белицкая,5), ГУО «Средняя школа № 1 г. Гомеля» (ул. Ильича, 162 а), ГУО «Средняя школа № 4 им В. Маркелова г. Гомеля» (ул. Димитрова,24),

РУП «Формация» Гомельский областной аптечный склад (ул. Добрушская, 2Г корпус 1);

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

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 пожарных депо: на пересечении улиц Ильича и Дубровский проезд; д. Березки; в районе ул. Василия Серегина;

провести реконструкцию пожарного депо пожарной аварийно-спасательной части № 4 Гомельского городского отдела по чрезвычайным ситуациям;

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

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 химический 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 градостроительные проекты детального и специального планирования в целях увязки с проектными предложениями генерального плана.

Детальный план исторического центра г. Гомеля с проектом регенерации исторической зоны.

Проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей, расположенных за пределами центральной части г. Гомеля.

Корректировка Проекта зон охраны историко-культурных ценностей, расположенных на территории исторического центра г. Гомеля (*понятие «Исторический центр г. Гомеля» в настоящее время в Государственном списке историко-культурных ценностей Республики Беларусь отсутствует*).

Разработка паспорта безопасности города.

Корректировка (разработка) проектов специального планирования или предпроектной документации:

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

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения.

Схема развития Гомельской энергосистемы.

Схема газоснабжения г. Гомель и Гомельского района.

Схема водоснабжения города.

Схема канализации города.

Схема дождевой канализации города.

Схема санитарной очистки территории города.

Разработка комплекса мероприятий по инженерной защите территории 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.

Градостроительные регламенты определяют функциональное использование и основные требования к застройке соответствующих территорий. Предусмотрены для основных функциональных зон и устанавливают сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

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

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

Генеральным планом выделены регулирующие и регулируемые зоны.

Регулирующие (функциональные) зоны – определяют функциональное зонирование территорий, а также параметры застройки, основной и допустимые дополнительные виды использования территорий.

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, устанавливают ограничения по использованию территорий регулирующих зон.

#### **9. Система градостроительных регламентов**

В Генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

функциональный регламент – виды и типы функциональных зон, сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории;

строительный регламент – параметры застройки и использования территории;

специальный регламент – регламент регулируемых зон.

## **Функциональный регламент.**

### **Виды и типы функциональных зон.**

Функциональные зоны дифференцируются в соответствии с типологией территориального зонирования и относятся к одному из видов регулирующих (функциональных) зон с выделением соответствующих типов и в отдельных случаях подтипов зон.

Регламент устанавливается по преобладающему функциональному использованию территории (более 50 процентов), который может быть дополнен другими совместимыми и целесообразными видами зон, поддерживающими основную функцию. В пределах вида функциональной зоны выделяются ее типы (в отдельных случаях – подтипы), определяемые характером застройки и показателем интенсивности использования территории.

### **Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.**

Регламент устанавливает сочетание основного (преобладающего вида использования территории) и допустимых дополнительных видов использования территории (совместимых и целесообразных).

### **Строительный регламент.**

#### **Параметры застройки и использования территории.**

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

соотношение видов застройки и использования территории; показатели интенсивности использования (застроенности) и озелененности территории;

физические параметры застройки.

Для жилой зоны дополнительно устанавливается показатель плотности жилищного фонда.

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

### **Специальный регламент.**

#### **Регулируемые зоны.**

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.



### **Природоохранные и санитарно-гигиенические регламенты.**

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 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 «Ченки» и зоны отдыха местного значения «Кленки» и «Прибор».

*Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов.*

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

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

«Проект водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов города Гомеля», утвержденному решением Гомельского городского исполнительного комитета от 14.12.2020 N 1178§1;

«Проект водоохраных зон и прибрежных полос рек Днепр, Сож, Ипуть в пределах Гомельского района Гомельской области», утвержденному решением Гомельского областного исполнительного комитета от 07.09.2020 N719.

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

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в водоохраных 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. Гомеле, выделены зоны санитарной охраны (ЗСО) водозаборов Сож», «Ипуть», «Центральный», «Кореневский», «Юго-Западный», «Поколюбичи» 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-охраных 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 Гомеля на конец 2 этапа должна составлять не менее 10 400 га (перспективно для 520,0

тыс. человек, не менее 200 м<sup>2</sup> / чел). В соответствии с картой-схемой распределения территории ГЛУ «Гомельский опытный лесхоз» 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.* В границах стратегического плана на территории Ченковского лесничества ГЛУ «Коренеской экспериментальной лесной базы Института леса Национальной академии наук Беларуси» ряд лесных насаждений 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»:

Неморальные широколиственные леса;

Лиственные леса.

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) метеостанции и объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

*Санитарно-защитные зоны производственных объектов.*

По материалам ГУ «Гомельский зональный центр гигиены и эпидемиологии» проекты СЗЗ разработаны для 125 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.Гомеля, 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 и санитарные разрывы ВЛ устанавливаются в соответствии с требованиями ТКП 427-2022 (33240) «Электроустановки. Правила по обеспечению безопасности при эксплуатации» и «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду». 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 обороны Республики Беларусь*

Для объектов Министерства обороны Республики Беларусь установлены санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки радиотехнических объектов. 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», установлены следующие планировочные ограничения: приаэродромная территория аэродрома, зоны ограничения застройки по высоте; границы полос воздушных подходов; санитарно-защитные зоны радиоизлучающих объектов. Информация по санитарным разрывам, санитарно-защитным зонам аэродрома в аэропорту «Гомель» отсутствует. 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).

**Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций** представлен в пункте 12.

### **10. Типология функциональных зон**

В Генеральном плане в пределах перспективной городской черты г. Гомеля 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;

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

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

**Типология регулирующих (функциональных) зон**

<b>ВИД ЗОНЫ</b>	<b>ТИП ЗОНЫ</b>
<b>ЖИЛАЯ (Ж)</b>	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3)
<b>ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВАЯ (О)</b>	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
	Смешанная пространственно застройка (О-3)
<b>ПРОИЗВОДСТ- ВЕННАЯ (П)</b>	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2) <i>мест погребения</i>
	Смешанная (производственно-деловая) (П-3)
<b>РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)</b>	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)

	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
	В границах ООПТ (Р-3)
	Городские леса (Р-4)
<b>ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)</b>	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
<b>ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)</b>	Транспортных коммуникаций (Т-1) <i>площадей внешнего транспорта</i>
	Транспортных сооружений (Т-2) <i>Предприятий по обслуживаю пассажиров (вокзалы)</i>
	Транспортно-общественных объектов (Т-3)
<b>ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)</b>	Инженерных коридоров (И-1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)
<b>СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)</b>	Объектов специального назначения (СН)

### 10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

#### Вид и тип зоны.

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, повышенной этажности жилая застройка;

усадебная застройка\*;

блокированная застройка\*;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы-проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

\* Возможно только для существующей застройки.

Жилая многоквартирная застройка доосвоение относится к незастроенным территориям в границах сложившейся жилой застройки, размещение объектов строительства должно осуществляться с учетом их обеспеченности социально-гарантированными объектами.

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

усадебная застройка;

блокированная застройка;

малоэтажная, среднеэтажная многоквартирная жилая 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.

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

объекты специализированного обслуживания;

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

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы-проезды;

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

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Зоны жилой смешанной застройки в сложившихся кварталах могут включать территории жилой застройки, объекты общественного, производственно-делового назначения и озелененные территории. 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).

### **Строительный регламент.**

#### **Параметры застройки и использования территории.**

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне:

Подтип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка	
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка			
	малоэтажная (1-3 этажа)	от 2500	от 80	от 0,21
	среднеэтажная (4-5 этажей)	от 3500	от 120	от 0,18
	многоэтажная (6-9 этажей)	от 5000	от 150	от 0,15
	повышенной этажности (10 и более)	от 9000	от 180	от 0,15
Ж-2	Жилая усадебная застройка			
	высокоплотная и среднеплотная	от 1000	от 10	–
Ж-3	Жилая смешанная застройка			
	общественно-жилая	от 3500	от 120	от 0,18

#### Примечания:

1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.
2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.
3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более чем на 15%.
4. В жилой усадебной застройке размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих НПА и ТНПА

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

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	-	до 40%
Зона жилой усадебной застройки	-	более 70%	до 30%
Зона смешанной застройки	более 50%		до 50%

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

Подтип 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»		25

### Физические параметры

Генеральным планом регулируются физические параметры участков новой жилой усадебной застройки:

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
	высокоплотная, среднеплотная
1. Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	до 0,08 га
2. Высота застройки, эт.	1-3*
3. Общая площадь дома, кв.м	до 150*

\*Примечание: параметры жилого дома уточняются на последующих стадиях проектирования, в том числе, при конкретном объемном проектировании при разработке проектной документации стадии «А».

## 10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне

### Вид и тип зоны

Вид зоны – общественно-деловая.

Типы зоны:

О-1 – общественная многофункциональная застройка;

О-2 – общественная специализированная застройка;

О-3 – смешанная пространственно застройка.

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 профессионально-технического и среднего специального образования; учреждения высшего образования;

объекты отдыха и культуры;

торговые объекты, объекты бытового обслуживания населения и общественного питания;

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 профессионально-технического и среднего специального образования; учреждения высшего образования;

объекты отдыха и культуры;

торговые объекты, объекты бытового обслуживания населения и общественного питания;

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.

Общественно-деловая смешанная пространственно застройка (О-З) формируется на территориях центральной части города и представляет собой смешанную общественно-жилую застройку включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

общественные многофункциональные и специализированные объекты, в том числе общегородского значения;

малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная, повышенной этажности жилая застройка;

усадебная застройка\*;

блокированная застройка\*;

учреждения профессионально-технического и среднего специального образования; учреждения высшего образования;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

учреждения управления;

объекты отдыха и культуры;

торговые объекты, объекты бытового обслуживания населения и общественного питания;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

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.

### **Строительный регламент.**

#### **Параметры застройки и использования территории.**

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

Индекс	тип общественно-деловой зоны (О)	Территории объектов размещения в зоне	
		доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
О-1	многофункциональная застройка	до 90%	до 30%
О-2	специализированная застройка	до 80%	до 30%
О-3	смешанная пространственно застройка	определяется на стадии «детальный план»	

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индекс	тип общественно-деловой зоны (О)	Показатели освоения, %		
		застроен - ность	поверхность с твердым покрытием	озеленен- ность (не менее)
О-1	многофункциональная застройка	до 50	до 40	25*
О-2	специализированная застройка	до 50	до 40	25*
О-3	смешанная пространственно застройка	определяется на стадии «Детальный план»		

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

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

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

Вид зоны – производственная.

Типы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-23 – мест погребения;

П-3 – смешанная (производственно-деловая);

Промышленный тип зоны производственной застройки (П-1) включает 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 (административные, торговые, бытового обслуживания, общественного питания и др.);

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и 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.

Смешанный (производственно-деловой) тип зоны производственной застройки (П-3) включает территории комплексной смешанной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности (в том числе экологически безопасные научно-исследовательские и опытно-конструкторские учреждения);

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

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

научно-информационные центры;

выставочно-торговые и обслуживающие предприятия;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

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 города.

### **Строительный регламент.**

#### **Параметры застройки и использования территории.**

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

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

### Застроенность и озелененность производственных территорий:

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

Подробно физические параметры застройки производственной зоны (границы участков, суммарная емкость объектов, и др.) устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план» или проектов – «Градостроительный паспорт земельного участка».

## 10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

### Типы рекреационной зоны

Рекреационные зоны (Р) с учетом основного вида использования территории подразделяются на следующие типы:

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

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

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

Р-4 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса).

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

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.

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

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

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

### **Параметры использования**

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»<sup>2</sup>. Таблица приведена справочно.

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	

<sup>2</sup> утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

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	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 25-50
	Озелененные территории общего пользования Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	35*	65*	40-60
Общего пользования в границах ООПТ Р-3	По специальному проекту**	по специальному проекту**			Низкие (по специальным расчетам**)
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса) Р-4		По проекту лесоустройства			Низкие (по специальным расчетам**)

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

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

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

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда допускается изменение функциональной зоны Р-4 на Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-2. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории городского леса осуществляется по проекту лесоустройства.

При изменении границ ООПТ допускается изменение функциональной зоны Р-3 на Р-1. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-1. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории ООПТ осуществляется в соответствии с требованиями действующих ТНПА и НПА.

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

## **10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения**

### **Тип 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.

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

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

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

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

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

К прочему озеленению отнесены озелененные территории в границах зоны охраны ландшафта, территории оврагов, 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 ее ликвидации в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

### **Параметры использования**

#### *Соотношение видов использования территории*

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

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

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

## 11. Регулируемые (планировочные) зоны

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

**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** – территория, в границах которой допускается изменение типа регулирующей (функциональной) зоны при соответствующем обосновании необходимости освоения данных территорий;

**изменения режима использования территории** – территория, в границах которой предусматривается улучшение существующего типа использования территории посредством проведения реконструкции или модернизации, насыщения ее объектами обслуживания;

**территория особого регулирования** – территория, функциональное зонирование в границах которой осуществляется в

соответствии с разработанным и утвержденным градостроительным проектом детального планирования.

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

### Типология регулируемых (планировочных) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ПЛАНИРОВОЧНЫХ ПОЯСОВ ГОРОДА (ПП)	Городское ядро (ПП-1)
	Центральная (ПП-2)
	Серединная (ПП-3)
	Периферийная (ПП-4)
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	
АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ (АПР)	
ИЗМЕНЕНИЯ ТИПОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИТ)	
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)	
ТЕРРИТОРИЯ ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ (ОР)	

**Зона охраны историко-культурного наследия** подразделяется на следующие типы:

- охранная зона историко-культурных ценностей;
- зона регулирования застройки;
- зона охраны ландшафта;
- зона охраны культурного слоя.

Охранная зона историко-культурных ценностей – территория, которая непосредственно примыкает к историко-культурной ценности и может включать территорию историко-культурной ценности.

Зона регулирования застройки – территория необходимая для сохранения и (или) регенерации исторически обусловленной системы

планировки, архитектурного, природного окружения и пространственной структуры историко-культурной ценности в антропогенном и (или) природном окружении, создании необходимых условий восприятия историко-культурной ценности, регламентов масштаба нового строительства и реконструкции существующей застройки.

Зона охраны ландшафта – территория необходимая для сохранения и (или) регенерации ландшафта.

Зона охраны культурного слоя – территория, связанная с историко-культурной ценностью исторически и функционально и необходимая для выявления, сохранения и исследования археологических объектов и артефактов.

Требования к режимам содержания и использования устанавливаются в соответствии с разработанными и утвержденными проектами зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

**Зона неблагоприятных условий строительства** устанавливается на основе инженерно-геологического районирования территории для строительства, выполненного исходя из анализа природных и инженерно-геологических условий.

На территории Генерального плана в соответствии с требованиями законодательства выделены три инженерно-геологических района: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный.

Планировочными ограничениями для освоения территорий под застройку являются ограниченно-благоприятные и неблагоприятные по инженерно-геологическому районированию территории для строительства.

Размещение застройки на данной территории должно быть выполнено с учетом инженерной подготовки территории в части защиты ее от неблагоприятных факторов: временного и постоянного подтопления грунтовыми водами, возможного затопления паводковыми водами, эрозионных процессов и оврагообразования. На территории должна быть выполнена экономически и планировочно обоснованная вертикальная планировка территории.

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

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

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

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

**Зона изменения режима использования территорий (ИР)** не предполагает коренных изменений, направлена на улучшение потребительских качеств существующей застройки, реконструкцию, модернизацию, возможен вывод из жилищного фонда территорий под реконструкцию или новое строительство объектов общественного назначения.



## 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 разработан 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 распространяются на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 12.1).

Таблица 12.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i>		
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>	
в зонах возможного химического заражения ограничено строительство новых городских и сельских поселений, жилых районов и домовладений, садоводческих товариществ, объектов с массовым пребыванием людей, а	<i>п.7.8 СН. 2.02.04-2020 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»</i>	Размещение объектов в зонах возможного химического заражения, разрешается в исключительных случаях при условии разработки комплекса мероприятий,

также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение.		позволяющих повысить защищенность населения
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокации существующих подразделений по чрезвычайным ситуациям и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км
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</i>	

	<i>Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	
осуществлять размещение объектов и сооружений в запретном районе по согласованию с Министерством обороны Республики Беларусь	Положение о запретных зонах и запретных районах при арсеналах, базах и складах Министерства обороны, 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	Запретный район – 3 км.
<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	<i>п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные</i>	Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

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

## РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2021г	По генплану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2035 г.
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения	тыс. чел.	507,8	513,2	520,0
Плотность населения	чел/га	35	33	33
<b>2. ТЕРРИТОРИИ</b>				
Площадь территории, в том числе по функциональным зонам:	га/%	14511,7/ 100	15708,2/ 100	15708,2/ 100
Жилая, в том числе:	га/%	4380,7/30,2	4728,8/30,1	4984,3/31,7
жилой многоквартирной застройки	га/%	1310,5/9,0	1515,8/9,6	1684,6/10,7
жилой усадебной застройки	га/%	2841,3/19,6	2980,9/18,9	3066/19,5
смешанной застройки	га/%	228,9/1,6	232,1/1,5	233,7/1,5
Общественно-деловая	га/%	656,8/4,5	850,7/5,4	903,3/5,7
Производственная	га/%	2460,7/16,9	2694,2/17,1	2687,6/17,1
Рекреационная	га/%	1123,4/7,4	2611,8/16,6	2791,7/17,8
Ландшафтная специального назначения	га/%	53,7/0,4	296,9/1,9	313,9/2,0
Транспортной инфраструктуры	га/%	1864,6/12,8	2091,3/13,3	2091,1/13,3
Инженерной инфраструктуры	га/%	53,6/0,4	57,4/0,4	57,4/0,4
Сельскохозяйственная		57/0,4	294,3/1,9	57/0,4
Специального назначения	га/%	145,8/1,0	124,8/0,8	125,6/0,8
Прочие территории, в том числе:	га/%	3715,4/25,6	1958/12,5	1696,3/10,8
водные поверхности	га/%	805,4/5,5	902,5/5,7	902,5/5,7
Общая территория в расчете на одного жителя	м <sup>2</sup> /чел.	286	306	302
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс.м <sup>2</sup>	11046,40	12818,30	13938,69
	тыс. кв-р (домов)	214,01	234,37	250,57
усадебного типа	тыс.м <sup>2</sup>	2097,65	2275,76	2361,65
	тыс. домов	32,82	33,78	34,20
многоквартирного типа	тыс.м <sup>2</sup>	8948,75	10542,54	11576,84
	тыс. кв-р	181,19	200,59	216,37
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м <sup>2</sup>		1581,81	1142,50
	тыс. кв-р (домов)		20,81	16,50
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м <sup>2</sup> / тыс.квартир (домов)		36,71/ 0,48	22,11/ 0,29
Средняя жилищная обеспеченность населения	м <sup>2</sup> общ.пл./чел	21,8	25,0	26,8
<b>4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования	тыс. мест	24,16	25,78	26,63
	мест/ тыс. жит.	47,6	50,2	51,2
	тыс. мест	61,23	66,89	69,01

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2021г	По генплану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2035 г.
Учреждения общего среднего образования	мест/ тыс. жит.	120,6	130,3	132,7
Больницы	тыс. коек	7,4	7,4	7,4
	коек/ тыс. жит.	14,6	14,4	14,3
Поликлиники	тыс.посещ./ см	11,11	13,05	13,45
	п/см/ тыс. жит.	21,9	25,4	25,9
Объекты торговли	тыс.м <sup>2</sup>	370,98	394,88	430,38
	м <sup>2</sup> /тыс. жит	730,6	769,4	827,6
Объекты общественного питания	тыс. мест	16,53	18,73	20,83
	мест/ тыс. жит.	32,5	36,5	40,1
Объекты бытового обслуживания	тыс.единиц	1,57	1,72	1,82
Объекты связи	единиц	48	50	51
Открытые спортивные сооружения	га	48,7	57,7	65,7
	га/ тыс. жит.	0,10	0,11	0,13
Крытые спортивные сооружения	тыс. м <sup>2</sup> пола	46,6	47,85	49,45
	тыс.м <sup>2</sup> пола/ тыс. жит.	91,8	93,2	95,1
Клубные учреждения	тыс. мест в зр. зале	6,01	7,76	8,31
	мест в зр. зале/ тыс. жит.	11,8	13,2	16,0
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность уличной сети	км	221,58	258,0	272,1
Протяженность магистральных улиц, в том числе:	км	186,64	215,2	223,9
общегородского значения	км	121,61	138,1	144,1
районного значения	км	65,03	77,07	79,79
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	1,28	1,44	1,5
Протяженность линий общественного транспорта	км	283,1	323,0	342,7
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	1,95	2,17	2,3
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	17	23	23
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч.	1209,00	1650,33	1805,32
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч.	142,00	179,63	207,66
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищевого приготовления	млн. кВт ч.	1209,00	2798,16	3806,37

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2021г	По генплану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2035 г.
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м <sup>3</sup> /год	873,12	976,61	1015,7
на коммунально-бытовые нужды населения	млн. м <sup>3</sup> /год	105,9	117,88	120,04
Потребление природного газа при максимальном использовании электроэнергии для нужд теплоснабжения и пищеприготовления	млн. м <sup>3</sup> /год	873,12	874,76	870,55
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	224,7	242,7	258,2
Потребление тепла, в том числе:	МВт	1656,0	1850,6	1946,8
на коммунально-бытовые цели	МВт	1214,2	1342,0	1436,3
Водопотребление, в том числе:	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	112,5	129,8	142,8
на питьевые цели (население)	тыс. м <sup>3</sup> /сут	70,0	86,3	99,3
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	73,5	98,9	125,0
от населения	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	51,5	72,9	99,0
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/ год	180,0	220,0	222,0
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	40,0	21,0
<b>7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь СЗЗ*	га	3340,9	-	2870,2
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	29,0	116,9	116,9
<b>8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС</b>				
Потенциально опасные объекты, в том числе:	ед.	36	36**	36**
взрывопожароопасные объекты	ед.	25	25	25
химически опасные объекты	ед.	4	4	4
радиационно-опасные объекты	ед.	7	7	7
Пожарные депо	ед.	15	18	20
Средства оповещения	ед	81	86	86
* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены				
** без учета возможной ликвидации и/или строительства потенциально опасных объектов на расчетный срок				