

**Градостроительного проекта общего планирования  
«Генеральный план аг. Мошканы Сенненского района  
с проектом детальной планировки квартала жилой  
застройки в районе ул. Цурана Н.Л.»**

**Основания для проектирования:**

- решение Сенненского районного исполнительного комитета от 10 апреля 2023 г. № 354 «О разработке градостроительного проекта общего планирования»;
- задания на проектирование градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план аг. Мошканы Сенненского района с проектом детальной планировки квартала жилой застройки в районе ул. Цурана Н.Л.» Сенненского районного исполнительного комитета, утверждённого 15 августа 2023 г.

**Заказчик:** Сенненский районный исполнительный комитет.

**Разработчик:** УП «МИНСКГРАДО».

**Цели и задачи проекта генерального плана**

Разработка проекта комплексного градостроительного развития аг. Мошканы Сенненского района Витебской области с учётом перспективной численности населения, предложений по размещению производственных объектов, жилых домов, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

Дополнительно, в составе детального плана, учесть размещение на территории проектирования жилой многоквартирной застройки 4 секций высотой 3-4 этажа и усадебных домов, состоящих из индивидуальных многоквартирных домов (4 шт.), блокированных домов (4 шт.) и таунхаусов (4 шт.).

**Основные проектные решения генерального плана**

Разработка проекта комплексного градостроительного развития аг. Мошканы Сенненского района Витебской области связана с преобразованием в социально-экономической и законодательно-правовой политике Республики Беларусь, когда становится важным обновление стратегических прогнозов градостроительного развития белорусских населенных пунктов, а так же планируемым ростом перспективной численности населения, предложениями по развитию производственных объектов, жилых домов, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

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

- достижение стабильного роста экономики;
- создание условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения;
- формирование благоприятных условий проживания за счет совершенствования городской инфраструктуры по обслуживанию населения.

Параметры развития аг. Мошканы установлены в результате анализа динамики численности населения, демографических процессов, происходивших в течение последнего десятилетия, с учетом наиболее общих регламентов СКТО Витебской области, а также обусловлены наличием свободных территорий для строительства нового доступного жилья. СКТО Сенненского района находится в процессе разработки в УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА».

Экономическая функция – многофункциональная, с развитыми промышленной, сельскохозяйственной и торгово-снабженческими функциями.

Основой политики социально-экономического развития поселка должны стать:

- развитие сферы услуг,
- стимулирование предпринимательства и деловой инициативы,
- повышение эффективности промышленного комплекса,
- рост экспорта товаров и услуг,
- сбалансированность и эффективность торговли,
- развитие и совершенствование торгово-снабженческих функций.

Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде должны стать:

- модернизация и реконструкция производственного потенциала, структурная перестройка, повышение конкурентоспособности предприятий;
- сокращение потребления энергоресурсов и развитие энергосберегающих технологий;
- расширение рынков сбыта, а также соблюдение технологических режимов.

Приоритетными направлениями деятельности малого и среднего бизнеса должны стать: инновационная деятельность, выпуск товаров народного потребления, развитие социально-значимых услуг, а также услуг в области придорожного сервиса.

В результате анализа территориальных ресурсов агрогородка были выявлены следующие участки для всех видов нового строительства:

- незастроенные участки внутри сложившихся кварталов;
- участки, которые могут быть освоены при изменении существующего функционального использования;
- участки, которые могут быть освоены при совершенствовании существующего транспортного каркаса;

- участки, завершающие формирование кварталов усадебного строительства.

Задача генерального плана максимально использовать территориальный ресурс населенного пункта внутри существующих границ и только после этого, при необходимости и достаточном обосновании, использовать сопредельные земли.

Проведенный анализ показал, что дальнейшее территориальное развитие всех функциональных зон аг. Мошканы не потребует дополнительных площадей за пределами фактических границ проектируемого населенного пункта.

Планировочно населенный пункт разделен на западную и восточную часть автодорогой Н-3503 «Козлы-Мошканы до автодороги Р-25», а также на северную и южную часть акваторией пруда «Мошканы» и водотоком р. Оболянка (см. схему планировочных образований), проектом выделено 3 расчетных планировочных образования.

Развитие планировочной структуры, большей частью сопряжено с развитием системы уличной сети. Регулярная система уличной сети, трассировка и классификация улиц продиктованы требованием обеспечения рациональных функциональных и композиционных связей, рельефом местности, наличием лесных и древесно-кустарниковых массивов, необходимостью сохранения существующих улиц и инженерных коридоров.

Транспортно-географическое положение аг. Мошканы определяет необходимость организации перспективной магистральной улично-дорожной сети населённого пункта в увязке с транзитной автомобильной дорогой Н-3503. Для развития взаимоувязанной планировочной структуры улично-дорожной сети аг. Мошканы, настоящим проектом предлагается:

- оптимизация сети местных улиц и проездов для повышения доступности обслуживаемой территории;

- реконструкцию улично-дорожной сети, не отвечающей минимальным нормативным требованиям (ширина проезжей части, наличие необходимых инженерных коммуникаций, тротуары, освещение, велодорожки и т.д.);

- обустройство вело-пешеходной инфраструктуры.

Реконструкция существующей транспортной сети и ее развитие позволит создать оптимальную планировочную структуру, обеспечивающую комфортную связь всех планировочных элементов поселения между собой и с внешней транспортной сетью.

Реконструктивные мероприятия по инженерно-транспортному обустройству существующих автодорог, улиц и проездов следует осуществлять по мере появления экономических возможностей вне зависимости от этапов освоения.

## Основные проектные решения детального плана

Проект функционального зонирования детального плана разработан в развитие генерального плана аг. Мошканы и согласно СН 3.01.02-2020.

Идея проекта – создание на компактной территории максимально комфортных градостроительных условий развития с учётом взаимодействия различных функций (общественной, жилой и рекреационной).

Важнейшими особенностями проектируемой территории для развития на ней общественной, жилой и рекреационной функций являются:

- расположение главных улиц и перспективы их развития согласно генеральному плану;
- система внутренних улиц и возможность их развития;
- функциональное зонирование;
- состояние существующих инженерных сетей и сооружений.

Для общественных и жилых территорий необходимо учесть следующие требования:

- застройка территории должна вестись по проектам, учитывающим общую концепцию объёмно-пространственной организации территории, соседство сложившейся застройки по ул. Цурана и ул. Машерова;
- размещение жилых домов, формирующих визуально-эстетические коридоры вдоль основных жилых улиц, отвечающих эстетическим и социальным требованиям к среде обитания;
- реконструкции и модернизация существующих общественных объектов с изменением параметров в сторону их увеличения;
- организация необходимого количества стоянок с учётом благоустройства и озеленения;
- чёткое разделение пешеходных и транспортных потоков.

Насущная необходимость в привлечении специалистов для развития производственной сферы населённого пункта и крупнейшего валообразующего сельхозпредприятия Сенненского района, базирующегося в аг. Мошканы (СУП «Совхоз им. Машерова») требует интенсификации развития жилья разнообразной типологии (усадебная жилая застройка, блокированная жилая застройка усадебного типа, блокированная жилая застройка типа «таунхаус», многоквартирная застройка).

Новая проектная жилая застройка должна состоять из многоквартирных домов переменной этажности (3–4 эт.) и усадебных домов, состоящих из индивидуальных многоквартирных домов (4 шт.), блокированных домов (4 шт.) и таунхаусов (4 шт.).

В соответствии с поставленными задачами, решениями детального плана предусматривается:

- размещение перспективной жилой многоквартирной застройки (Ж-1.5) по ул. Машерова (участок **1.Жм** и **2.Жм**);

- размещение перспективной жилой усадебной многоквартирной застройки (Ж-2.2) по ул. Машерова (участок **3.Жу**);
- размещение перспективной жилой усадебной блокированной застройки (Ж-2.2) по ул. Машерова (участок **4.Жу**);
- размещение перспективной жилой усадебной застройки (таунхаусы) (Ж-2.2) на пересечении ул. Машерова и ул. Цурана (участок **5.Жу**);
- сохранение административно-деловой застройки (О-2.1) по ул. Машерова;
- реконструкция торгово-обслуживающего объекта (О-2.3) на пересечении ул. Машерова и ул. Существующая (торговый центр) с доведением до нормативных параметров и увеличением разнообразия социально-бытовых объектов;
- сохранение культового объекта (О-2.8) ул. Цурана (церковь с часовней);
- организация и благоустройство территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1.1), участвующих в создании единой системы озеленения аг. Мошканы, вдоль ул. Цурана.

Проект предусматривает, что все общественные объекты обеспечиваются парковками или гаражами-стоянками в пределах участка.

Обслуживание населения проектируемой территории прочими объектами социально-гарантированного обслуживания (общего среднего образования, воспитания, образования, социального и медицинского обслуживания, связи, а также кредитно-финансовыми учреждениями и др. объектами) планируется за счёт существующих объектов в аг. Мошканы, расположенных за границами проектируемой территории.

Выделена 1 очередь реализации проектных решений (до 2030 г.).