

**ЛЕПЕЛЬСКИ РАЕННЫ  
САВЕТ ДЭПУТАТАЎ**



**ЛЕПЕЛЬСКИЙ РАЙОННЫЙ  
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**РАШЭННЕ**

**РЕШЕНИЕ**

19 февраля 2024 г. № 267

Лепельскі раён

Лепельский район

Об утверждении  
градостроительного проекта  
общего планирования

На основании пункта абзаца четвертого части первой пункта 2 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2007 г. № 300-3 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» Лепельский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить градостроительный проект общего планирования «Генеральный план с планом детальной планировки восточной части аг. Стаи Лепельского района» (прилагается).

2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на заместителя председателя Лепельского районного исполнительного комитета по направлению деятельности.

Председатель



И.Г. Урбан

УТВЕРЖДЕНО  
Решение Лепельского районного  
Совета депутатов  
19. 02.2024 № 267

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ  
общего планирования  
«Генеральный план с планом детальной  
планировки восточной части аг. Стаи  
Лепельского района»

СОДЕРЖАНИЕ

Введение..

Раздел 1. Основные направления градостроительного развития.

1. Цели и задачи градостроительного развития населенного пункта.
2. Роль населенного пункта в системе расселения.
3. Краткая характеристика градостроительного развития.
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития.
5. Стратегия градостроительного развития.
  - 5.1. Стратегия развития планировочной структуры.
  - 5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон.
  - 5.3. Развитие системы озелененных территорий.
  - 5.4. Изменение в землепользовании.
  - 5.5. Развитие транспортной инфраструктуры.
  - 5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.
  - 5.7. градостроительные мероприятия по охране окружающей среды.
  - 5.8. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Раздел 2. Первоочередные градостроительные мероприятия.

6. Планируемые мероприятия.
  - 6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания.
  - 6.2. Развитие системы озелененных территорий.
  - 6.3. Развитие транспортной инфраструктуры.
  - 6.4. Развитие инженерной инфраструктуры.
  - 6.5. Охрана окружающей среды.
  - 6.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.
7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана.

Раздел 3. Градостроительные регламенты.

8. Цели регламентов.
9. Система регламентов.
10. Типология функциональных зон.
  - 10.1. Регламенты функционального использования территорий в

жилых зонах.

10.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах.

10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах.

10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне.

10.5. Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон.

Раздел 4. технико-экономические показатели генерального плана.

Раздел 5. технико-экономические показатели детального плана.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план с планом детальной планировки восточной части аг. Стаи Лепельского района» (далее – Генеральный план) разработан на основании решения Лепельского районного исполнительного комитета от 21.01.2022 № 62 «О разработке градостроительного проекта», в соответствии с заданием на проектирование Лепельского райисполкома и изменением №1 в задание на проектирование.

В составе Генерального плана разработан план детальной планировки восточной части аг. Стаи (далее – Детальный план). Границами Детального плана являются:

- с севера – черта города Лепеля;
- с юга – жилая застройка аг. Стаи (улица Лепельская);
- с запада – жилая застройка аг. Стаи (улица Советская);
- с востока – черта города Лепеля.

Площадь территории в границах Детального плана составляет 43,90 га.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона и преобразованием территорий аг. Стаи с созданием комфортного, привлекательного, современного населенного пункта.

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

Генеральный план разработан в соответствии с действующим законодательством, Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», техническими нормативными правовыми актами (далее – ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

Генеральный план разработан на электронных растровых топографических планах масштабов 1:5 000, 1:2 000. Для подготовки плановой основы использовались электронные растровые топографические карты масштаба 1:10000, а также ортофотоплан, созданный по материалам аэрофотосъемки местности, проведенной с помощью беспилотного летательного аппарата 23 мая 2022 года. Ортофотоплан привязан к системе координат 1963 года (2 зона).

При помощи геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (владелец – РУП «Проектный институт Белгипрозем», <http://gismap.by/next>) и публичной кадастровой карты Республики Беларусь (ГУП «Национальное кадастровое агентство», <http://map.nca.by/map.html>) определены: административная черта, действующая на момент заключения договора о разработке Генерального плана, а также границы

зарегистрированных земельных участков, инженерных коммуникаций, наименования улиц и проездов.

Генеральный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей. В составе Генерального плана выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки населенного пункта.

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2022 г. с установлением следующих этапов планирования:

1 этап реализации (далее – 1 этап) – 2027 год;

2 этап (расчетный срок, далее – 2 этап) – 2037 год.

Утвержденный Генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные территории населенного пункта, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства) и других проектов, а также долгосрочного планирования инвестиционных процессов на проектируемой территории.

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

### **1. Цели и задачи градостроительного развития населенного пункта**

Градостроительное развитие аг.Стаи Лепельского района охватывает комплекс общественно-экономических, строительно-технических, архитектурно-художественных и санитарно-гигиенических вопросов с целью создания благоприятных условий жизни, деятельности и отдыха населения агрогородка.

Целью Генерального плана является разработка проекта комплексного градостроительного развития аг. Стаи Лепельского района с учетом перспективной численности населения, предложений по размещению производственных объектов, жилой застройки, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

Задачами градостроительного развития аг.Стаи является определение: основных параметров социально-экономического развития населенного пункта;

территориальной организации и оптимальной планировочной структуры, функционального зонирования территорий и основных параметров застройки до 2037 года;

параметров развития социальной, магистральной инженерно-технической и транспортной инфраструктуры;

совершенствование связей местного уровня с прилегающими поселениями;

мероприятий по охране окружающей среды;

формирование безопасной, экологически благоприятной, безбарьерной среды жизнедеятельности населения;

первоочередных мероприятий.

### **2. Роль населенного пункта в системе расселения**

Агрогородок Стаи – сельский населенный пункт, административный центр Стайского сельского совета Лепельского района Витебской области.

Расположен в центральной части Лепельского района в 5 км к западу от города и железнодорожной станции Лепель на линии Орша- Лепель, в 120 км от города Витебска.

Агрогородок находится на республиканской автомобильной дороге Р-86 Лепель-Докшицы, являющейся важной планировочной осью регионального значения, связывающей города Богушевск, Сенно, Лепель и Мядель. Через аг. Стаи проходит автомобильная дорога местного значения Н-2821, связывающая агрогородок с населенными пунктами Дражно, Городец, Ситники, Матюшино.

В ближайшем окружении аг. Стаи расположены д. Жарцы, д. Кулешы, усадебная застройка г. Лепеля. Восточная часть аг. Стаи примыкает к г. Лепель. С северной, западной и южной сторон к аг. Стаи примыкают земли сельскохозяйственного назначения ОАО «Витебский мясокомбинат», с юго-восточной стороны - производственно-техническая база по производству продукции животноводства ЗАО «Витебскагропродукт».

Согласно Схеме комплексной территориальной организации (СКТО) Лепельского района аг. Стаи входит в состав Лепельского планировочного образования (ПО), которое по численности населения и по территории является наиболее крупным в районе.

Агрогородок Стаи является подцентром Лепельского ПО. Согласно СКТО Лепельского района аг. Стаи будет развиваться как промышленно-аграрное поселение с развитыми функциями по обслуживанию населения.

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

Агрогородок Стаи в конце 19 – начале 20 века упоминается как деревня Франопольской волости Лепельского уезда Витебской губернии. В 1897 году в деревне насчитывалось 750 жителей, а в начале 20 века – 126 дворов, в которых проживало около 740 жителей.

В 1912 году в аг. Стаи было открыто земское народное училище, которое после Октябрьской революции 1917 года переименовано в трудовую школу первой ступени. В 1924 году в агрогородке было зарегистрировано 1087 жителей, в школе насчитывалось 48 учеников. С марта 1924 года аг. Стаи вошел в состав БССР.

Во время Великой Отечественной войны с начала июля 1941 года до конца июня 1944 года Стаи были оккупированы немецко-фашистскими захватчиками. В 1997 году в агрогородке насчитывалось 355 хозяйств, в которых проживало 928 жителей. В 2010 году – 240 хозяйств, в которых проживало 980 жителей.

**Планировочная структура.** Современная планировочная структура агрогородка Стаи сложилась под влиянием как природных, исторических, так и антропогенных факторов.

Через Стаи проходит республиканская дорога Р-86 (Лепель-Докшицы), которая имеет региональное значение. Она же и формирует основную планировочную ось аг. Стаи, являясь центральной улицей.

В настоящее время площадь аг. Стаи в границах существующей черты населенного пункта составляет порядка 225,36 га.

Планировочная структура основной части селитебной застройки населенного пункта носит смешанный характер. В основном территории аг. Стаи представлены кварталами усадебной застройки с огородами, расположенными дисперсно. В центральной части планировочный каркас имеет квартальную структуру, в южной части – более хаотичную, сложившуюся в направлении существующих улиц.

Урбанизированный планировочный каркас агрогородка составляют ул.Советская, ул.Лепельская, ул.Школьная, ул.Стадионная, ул.Садовая, ул.Молодежная.

Главной улицей населенного пункта является ул.Лепельская.

**Функциональное зонирование.** Территория населенного пункта дифференцируется по функциональному признаку, основными функциональными зонами являются жилая, общественно-деловая.

**Общественно-деловая зона.** Общественные территории аг. Стаи представлены зоной многофункционального центра, которая включает объекты административного, образовательного и культурно-просветительского обслуживания, сформированных вдоль ул. Лепельской, которая является главным въездом в населенный пункт с автомобильной трассы, а также вдоль ул.Школьная. Здесь расположены Стайский сельский исполнительный комитет, ГЛХУ "Лепельский лесхоз", мини-кафе, магазин, средняя школа, детский сад, Дом культуры. ФАП и отделение почты размещены на первом этаже многоквартирного жилого дома. В агрогородке находится памятник землякам, погибшим во время Великой Отечественной войны.

**Жилая зона.** Жилая зона представлена двумя видами застройки: многоквартирной и усадебной.

Многokвартирная жилая застройка сконцентрирована по ул.Школьная и ул.Садовая, она сформирована небольшими кварталами по 2-3 дома не выше 4 этажей.

Усадебная застройка является преимущественным типом застройки большей части населенного пункта, в основном низкоплотной, одно- или двухэтажной.

**Рекреационная зона.** В границах населенного пункта нет зарегистрированных участков озеленения общего пользования, однако имеются неблагоустроенные озелененные территории с древесно-кустарниковой растительностью по ул.Стадионная, в северо-восточной части ул. Советская, которые можно предлагать к благоустройству.

**Производственная зона.**

В границах аг. Стаи производственные зоны отсутствуют.

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

Агрогородок Стаи является центром Стайского сельсовета Лепельского района, который входит в состав Полоцко-Новополоцкого внутриобластного региона Витебской области. В соответствии с СКТО Лепельского района, разработанной УП БЕЛНИИПГРАДРСТРОИТЕЛЬСТВА в 2009 году, аг. Стаи является населенным пунктом 1Б типа в составе Лепельского планировочного образования Лепельского района.

Стратегическим направлением дальнейшего развития населенного пункта должно стать создание условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения, формирование благоприятных условий



проживания за счет совершенствования инфраструктуры по обслуживанию населения, совершенствование производственно-хозяйственного комплекса, улучшение планировочно-пространственных связей с населенными пунктами в зоне его влияния, а также функциональной организации территорий.

Параметры развития аг. Стаи установлены в результате анализа динамики численности населения, а также обусловлены наличием свободных территорий для строительства нового доступного жилья.

На этом основании определен рост численности населения агрогородка в течение всего проектного периода.

**Расчетная численность населения аг. Стаи:**

Современное население – 0,75 тыс. чел.;

1 этап – 0,85 тыс. чел.;

2 этап – 1,12 тыс. чел.

**Жилищный фонд (всего):**

существующий – 27,17 тыс. кв. м на 380 квартир (домов);

1 этап – 29,87 тыс. кв. м на 407 квартир (домов);

2 этап – 37,57 тыс. кв. м на 484 квартир (домов).

**Новое строительство:**

1 этап – 2,7 тыс. кв. м. усадебного типа (100%);

2 этап – 7,7 тыс. кв. м. усадебного типа (100%);

**Обеспеченность жилищным фондом:**

существующая – 36,0 кв. м / чел.;

1 этап – 35,1 кв. м / чел.;

2 этап – 33,5 кв. м / чел.

Территории для осуществления нового жилищного строительства в населенном пункте определялась исходя из ресурсных возможностей, выявления свободных территорий.

**Территории под новое жилищное строительство:**

Потребность в территориях под новое усадебное жилищное строительство при полном освоении составила 26,0 га, из них по этапам:

1 этап – под усадебную застройку – 6,7 га;

2 этап – под усадебную застройку – 19,3 га.

Величина земельного участка усадебного дома – 0,15-0,25 га.

**Основой политики социально-экономического развития населенного пункта должны стать:** дальнейшее развитие социальной инфраструктуры, стимулирование предпринимательства и деловой инициативы.

***Развитие системы общественного обслуживания***

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

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

усиление межселенных функций комплекса обслуживания населенного пункта;

первоочередное значение имеет строительство или увеличение вместимости (мощности) объектов повседневного и периодического спроса: торговых объектов и объектов общественного питания, бытового обслуживания;

при размещении таких объектов при дальнейшем проектировании (детальные планы) необходимо руководствоваться нормативами не только вместимости (мощности) но и пространственной доступности.

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

## **5. Стратегия градостроительного развития**

Стратегия градостроительного развития агрогородка Стаи заключается в усилении его роли как административного центра Стайского сельсовета, подцентра Лепельского планировочного образования и направлена на устойчивое развитие населенного пункта как промышленно-аграрного поселения с развитыми функциями по обслуживанию населения и взаимосвязями с районным центром г.Лепель.

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

Генеральным планом предлагается развитие сложившейся планировочной структуры путем доведения до современных нормативных параметров с целью улучшения взаимосвязей между функциональными зонами населенного пункта, в том числе новой жилой застройки.

Совершенствование планировочной структуры аг. Стаи, а также функциональной организации его территории осуществляется, во-первых, в целях устранения недостатков сложившейся планировки функционального зонирования, а во-вторых, в целях создания основы дальнейшего пространственного развития населенного пункта, независимо от возможных изменений концептуальных подходов к ведению жилищного и других видов строительства.

Развитие жилых территорий предлагается осуществлять путем доосвоения необремененных участков в сложившейся застройке, а также строительства новых кварталов жилой застройки с созданием полноценного полифункционального градостроительного образования с развитым транспортным каркасом.

В Генеральном плане рассмотрены возможные резервы развития жилых территорий и обозначены дальнейшие направления их развития.

Для совершенствования планировочной структуры аг. Стаи Генеральным планом предусмотрено:

формирование единого иерархически структурированного планировочного каркаса;

развитие общественного центра с необходимым набором объектов социально-гарантированного обслуживания;

основные планировочные элементы жилой застройки – кварталы;

закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей (ул. Советская – ул. Лепельская);

реконструкция сложившихся планировочных осей с целью улучшения связей;

формирование рекреационных территорий с включением в общую композицию населенного пункта;

создание пешеходных связей жилой застройки с общественными объектами и с рекреационными территориями общего пользования.

*Изменение существующей черты населенного пункта.* Генеральным планом предусматривается уточнение существующей черты аг. Стаи в ее северной части (по ул. Советской), а также восточной части (по ул. Лепельской) в соответствии с красными линиями.

Территория в границах Детального плана (далее – проектируемый район) составляет 43,90 га и включает в себя как сложившиеся территории населенного пункта, так и свободные территории его восточной части.

Границами в соответствии с заданием на проектирование определены:

с севера - черта города Лепеля;

с юга – жилая застройка аг. Стаи (улица Лепельская);

с запада – жилая застройка аг. Стаи (улица Советская);

с востока – черта города Лепеля.

С целью развития жилищного строительства Проектом в границах Детального плана предусматривается:

размещение жилой усадебной застройки на 1 и 2 этапах;

формирование общественно-деловых зон с размещением объектов обслуживания;

формирование транспортного каркаса и совершенствование уличной сети;

создание пешеходных связей;

создание рекреационных зон.

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

Основными функциональными зонами, определенными Генеральным планом, являются: жилая (многоквартирная и усадебная застройка), общественно-деловая, рекреационная.

Развитие основных функциональных зон предусматривается в направлениях градообразующих осей, с возможностью их развития на период расчетного срока, а также упорядочение существующих территорий населенного пункта.

**Жилые зоны** подразделяются на территории: многоквартирной (малоэтажной) и усадебной застройки.

Генеральным планом на расчетный срок предусматривается размещение новой жилой усадебной застройки в следующих направлениях:

на 1 этапе

по ул. Лепельская, ул. Проектируемая № 5, ул. Проектируемая № 7;

уплотнение существующего квартала усадебной застройки по ул. Советская;

на 2 этапе

в восточной части населенного пункта по ул. Советская, ул. Лепельская, ул. Проектируемая № 2, ул. Проектируемая № 3;

уплотнение существующих кварталов усадебной застройки по ул. Проектируемая №1, ул. Садовая, ул. Победы, ул. Стадионная, ул. Советская.

#### **Общественно-деловые зоны**

Развитие общественно-деловых зон предусматривается за счет:

строительства многофункционального центра на пересечении улиц Лепельская и Стадионная;

переноса отделения почты и ФАП из жилой многоквартирной застройки в многофункциональный центр на пересечении ул. Лепельская и ул. Стадионная;

реконструкции существующего стадиона и формирования спортивной зоны по ул. Стадионная;

реконструкции неиспользуемого здания по ул. Лепельская для размещения объекта торгово-бытового обслуживания;

модернизации существующих объектов по ул. Лепельская.

#### **Рекреационные зоны**

В аг. Стаи на момент разработки Генерального плана благоустроенные рекреационные зоны отсутствуют.

Генеральным планом предусматривается формирование новых озелененных территорий общего пользования в существующей усадебной застройке, а также в районах нового строительства:

создание и проведение благоустройства сквера возле стадиона по улице Стадионная на 1 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера на пересечении ул. Молодежная и ул. Советская на 2 этапе.

#### **Развитие мест захоронений**

Генеральным планом предусмотрено расширение существующего кладбища аг. Стаи, расположенного в южной части населенного пункта. Расширение предусмотрено на неиспользуемых землях земельного участка для ведения сельского хозяйства ООО «Витебский мясокомбинат».

### 5.3. Развитие системы озелененных территорий

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 63,4 га, в том числе общего пользования – 5,1 га.

Генеральным планом предусматривается выделение всех озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону – рекреационную в соответствии со степенью рекреационной нагрузки:

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

При реализации проектных решений Генерального плана обеспеченность озелененными территориями общего пользования аг.Стаи составит 45,9 м<sup>2</sup>/человека, что соответствует нормативам.

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

Озелененные территории специального назначения в генеральном плане представлены:

Л-1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

В категорию прочего озеленения включены труднодоступные участки озелененных территорий в ложбинах стока, каналах мелиоративной сети, территория у ликвидируемых очистных сооружений.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом сельскохозяйственных, инженерных объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационной функциональной зоны.

В целях соблюдения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40%, процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения (для Л-1 и Л-3) должен составлять не менее 80%.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 45,7 га. Озелененность населенного пункта к концу второго этапа составит 40,7% (без учета прочих земель, водных объектов).

Общая площадь насаждений улиц и дорог (с учетом уровня озелененности 80%) к расчетному сроку составит 5,8 га.

Генеральным планом предусматривается проведение основных первоочередных мероприятий *в области развития озелененных территорий населенного пункта:*

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня

обеспеченности населения не менее 12 м.кв./чел (9 м.кв./чел – общего пользования, 3 м.кв./чел – в жилой многоквартирной застройке);

создание и благоустройство скверов между ул.Садовая и ул.Стадионная, сквера по ул.Школьная, сквера по ул.Лепельская, сквера по ул.Стадионная, сквера у пруда в продолжении проектируемой ул.Стадионной на 1 этапе;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

*Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений* Генеральным планом предусматривается:

модернизация существующей материально-технической базы спортивно-оздоровительной инфраструктуры ограниченного пользования;

благоустройство стадиона по ул.Стадионная;

создание комплексной спортивной площадки в сквере между ул.Стадионная и ул.Садовая;

оборудование в пределах территории жилой многоквартирной застройки комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах Детального плана составит около 16,6 га, в том числе общего пользования – 0,38 га.

Озелененность в границах Детального плана к концу второго этапа составит 38,4% (без учета сельскохозяйственных земель и водных объектов), что соответствует нормам, установленным СН 3.01.03-2020, п.9.2.1 (удельный вес озелененных территорий в границах кварталов должен составлять не менее 30%).

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» обеспеченность населения аг.Стаи озелененными территориями должна составлять не менее 12 квадратных метров на человека. Генеральным планом показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования был принят в 9 квадратных метров на человека. Проектом Генерального плана предусматривалось создание озелененных территорий общего пользования 5,1 га (обеспеченность 45,9 квадратных метров на человека), что обеспечивает соблюдение норматива.

В соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»<sup>1</sup> в районах усадебной жилой застройки необходимо размещать озелененные территории (парки, скверы) исходя из норматива – не менее 6 квадратных метров в пешеходной доступности не превышающей 20 минут.

---

<sup>1</sup> Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

Проектная численность населения в границах детального планирования аг.Стаи в жилой усадебной застройке составляет 334 чел. Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования в жилой усадебной застройке должна составлять не менее 0,2 га. Проектом Детального плана планируется создание озелененных территорий общего пользования площадью 0,38 га (обеспеченность озелененными территориями общего пользования 11,4 квадратных метров на человека), что обеспечивает соблюдение норматива.

В соответствии со степенью рекреационной нагрузки в исследуемых границах аг.Стаи была выделена одна территориальная зона:

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

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

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В проекте Детального плана озелененные территории специального назначения представлены одним типом – Л-3 – прочее озеленение. В категорию прочего озеленения включены труднодоступные участки озелененных территорий в ложбинах стока, каналах мелиоративной сети. Озелененные территории специального назначения выделены Детальным планом в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

Генеральным планом озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения принята в 80%. Площадь озеленения ландшафтной зоны специального назначения при уровне озелененности 80% составит 1,4 га.

Озелененные территории ограниченного пользования в границах территории детального проектирования сосредоточены в жилой усадебной застройке, участке общественной застройки. Площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 12,1 га.

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц и дорог. Общая площадь насаждений улиц и дорог к расчетному сроку составит 2,7 га.

Для развития системы озелененных территорий Детальным планом предлагаются следующие мероприятия:

создание и благоустройство сквера по ул.Лепельская на 1 этапе;

создание и благоустройство сквера по ул.Проектируемая 8 на 2 этапе;

создание защитных насаждений вдоль улиц.

*Развитие физической культуры и спорта.* В границах Детального плана спортивные объекты и сооружения отсутствуют.

Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений Генеральным планом предусматривается благоустройство стадиона по ул. Стадионная (за границами Детального плана).

#### **5.4. Изменение в землепользовании**

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры аг.Стаи предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения (земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и земли под застройкой) общей площадью около 0,6 га. Данные земли находятся в постоянном пользовании у ОАО «Витебский мясокомбинат».

Предлагаемые к изъятию земли сельскохозяйственного назначения без оценки плодородия.

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»).

Расчеты ориентировочных потерь сельскохозяйственного производства выполняются на последующих стадиях проектирования инвестиционных объектов на основе нормативов возмещения потерь сельскохозяйственного производства, которые зависят от типов почв, их определённых агрохимических и агрофизических характеристик. При расчетах вводятся необходимые коэффициенты: на агрохимическое состояние почв, на местоположение, мелиоративное устройство и другие.

#### **5.5. Развитие транспортной инфраструктуры**

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

##### ***Магистрально-уличная сеть***

Стратегия развития уличной сети агрогородка направлена на совершенствование и дальнейшее развитие сложившейся планировочной структуры, что потребует решение следующих задач:

сформировать сеть главных улиц улицами Советская и Лепельская;

сохранить сеть главных улиц протяженностью 4,7 км, плотностью – 2,1 км/кв.км;

предусмотреть строительство сети улиц местного значения в районах размещения новой усадебной застройки;

обеспечить реконструкцию существующих улиц на 2 этапе с доведением их параметров до нормативных;

зарезервировать территории для формирования сети основных жилых улиц на перспективу включения новых территорий в границу населенного пункта.

##### ***Велосипедная инфраструктура***



обеспечить поэтапное формирование развитой инфраструктуры для организации велосипедного движения с целью повышения доли использования велосипеда к расчетному сроку свыше 40 %;

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории агрогородка, являющуюся элементом единой сети, с выходами на основные транспортные выходы и в рекреационные зоны прилегающих территорий;

обеспечить обустройство сети велодвижения объектами инфраструктуры для создания комфортных условий поездок с трудовыми и культурно-бытовыми целями;

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

#### ***Общественный пассажирский транспорт***

сохраняется возможность обслуживания населения агрогородка пригородными автобусами, линии которого проходят по ул. Лепельской, являющейся участком автомобильной дороги Р-86.

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

хранение автотранспорта, принадлежащего населению в усадебной застройке, осуществляется на приусадебных участках;

количество и места размещения АЗС и СТО, обслуживающие население агрогородка, остаются прежними.

#### ***Магистрально-уличная сеть***

сформировать сеть главных улиц в границах детального плана улицами Советская и Лепельская;

сохранение сети главных улиц протяженностью 2,2 км в границах детального плана;

поэтапное строительство сети улиц местного значения в районах размещения новой усадебной застройки;

реконструкция существующих улиц на 2 этапе с доведением их параметров до нормативных.

#### ***Велосипедная инфраструктура***

обеспечить поэтапное формирование развитой инфраструктуры для организации велосипедного движения с целью повышения доли использования велосипеда к расчетному сроку свыше 40 %;

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории агрогородка, являющуюся элементом единой сети, с выходами на основные транспортные выходы и в рекреационные зоны прилегающих территорий;

обеспечить обустройство сети велодвижения объектами инфраструктуры для создания комфортных условий поездок с трудовыми и культурно-бытовыми целями;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велополос и велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых и подлежащих реконструкции существующих улицах, а также внутри

планировочных районов вдоль пешеходных путей с выходом в зеленые и торгово-обслуживающие зоны.

#### ***Общественный пассажирский транспорт***

сохраняется возможность обслуживания населения района детального плана пригородными автобусами, линии которого проходят по ул. Лепельской, являющейся участком автомобильной дороги Р-86.

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

хранение автотранспорта, принадлежащего населению в усадебной застройке, осуществляется на приусадебных участках;

необходимо предусмотреть 5 машино-мест у объекта общественного назначения в пределах отведенного под застройку участка;

количество и места размещения АЗС и СТО, обслуживающие район детального плана, остаются прежними.

### **5.6. Развитие инженерной инфраструктуры**

Генеральным планом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения агрогородка путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации на последующих стадиях проектирования.

#### ***Электроснабжение***

Сохранение, развитие и реконструкция действующей системы электроснабжения населенного пункта в составе Витебской энергосистемы. Реконструкция подстанции с повышением трансформаторной мощности. Резервирование площадки для строительства новой подстанции (далее – ПС). Строительство новых участков кабельно-воздушной линии.

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

#### ***Газоснабжение***

Сохранение действующей схемы подачи природного газа в агрогородок от газораспределительной станции ГРС «Лепель».

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

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

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

#### ***Теплоснабжение***

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

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры от локальных котельных.

#### ***Связь***

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

#### ***Водоснабжение***

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления на базе действующих артезианских скважин.

Строительство новых сооружений и сетей системы водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям в соответствии с нормативными требованиями.

Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения с превышением нормативного срока эксплуатации.

Ликвидация недействующего сооружения водоснабжения (водонапорной башни).

#### ***Канализация***

Развитие и реконструкция централизованной системы канализации с очисткой сточных вод на очистных сооружениях (далее – ОС). Ликвидация действующих ОС с благоустройством территории. Строительство новых локальных ОС.

Реконструкция (перекладка) сетей канализации с превышением нормативного срока эксплуатации.

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

#### ***Санитарная очистка территории***

Развитие действующей системы плано-регулярной санитарной очистки территории агрогородка с сохранением существующей схемы захоронения коммунальных отходов (далее – КО) до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО.

Совершенствование раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

#### ***Дождевая канализация***

Создание системы водоотведения поверхностных и грунтовых вод.

#### ***Защита территории от подтопления***

Обеспечение проточности водоемам и водотокам во избежание подтопления.

В рамках детального плана предусмотрены мероприятия.

#### ***Электроснабжение***

Развитие системы электроснабжения территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых ТП между собой

и с существующей системой электроснабжения города, обеспечения ее устойчивости.

Перекладка воздушных и кабельных линий, попадающих под пятно застройки.

### ***Газоснабжение***

Развитие системы газоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Строительство газопроводов высокого и низкого давления, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

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

### ***Теплоснабжение***

Организация теплоснабжения новой усадебной застройки от поквартирных котлов с использованием электроэнергии, природного газа, местных видов топлива;

Обеспечение теплом объектов социального обслуживания от собственных источников (котлы, электроконвекторы).

### ***Связь***

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) в помещениях существующего уличного шкафа (УШ).

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

### ***Водоснабжение***

Организация централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Строительство новых сооружений и сетей системы водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям в соответствии с нормативными требованиями.

### ***Водоотведение (канализация)***

Организация централизованной системы канализации территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станции с напорными трубопроводами.

### ***Санитарная очистка территории***

Организация системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

### ***По дождевой канализации***

Формирование системы водоотвода в соответствии с решениями Генерального плана.

### ***По вертикальной планировке***

Создание благоприятных условий для отвода поверхностных и грунтовых вод с учетом вертикальной планировки.

## **5.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды**

### ***Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха***

В целях улучшения качества атмосферного воздуха и обеспечения экологически безопасной жизнедеятельности населения необходимо обеспечить минимизацию выбросов загрязняющих веществ:

*от стационарных источников* путем:

разработки проектов санитарно-защитных зон предприятий, расположенных с нарушением режима СЗЗ и имеющих большое количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух: свиноферма ЗАО «Витебскагропродукт», зерносушильный комплекс ЗАО «Витебскагропродукт»;

установления расчетного размера СЗЗ для существующей котельной аг.Стаи, работающей на газе и местных видах топлива, а также для проектируемой локальной котельной при мощности 0,2 МВт на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (с учетом фона), уровней физического воздействия;

освоения территории только в соответствии с регламентами Генерального плана в случае прекращения деятельности предприятий;

выполнения требований санитарных норм и правил к режиму СЗЗ при размещении новых производственных и коммунально-складских объектов;

соблюдения санитарно-гигиенических нормативов при реконструкции и строительстве предприятий, имеющих в процессе производства выбросы в атмосферный воздух;

создания насаждений санитарно-защитных зон для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

*от передвижных источников* путем:

реконструкции и благоустройства существующей улично-дорожной сети;

снижения количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от мобильных источников за счет развития велосипедной инфраструктуры и увеличения доли использования велосипедов;

выполнения расчета выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, местам хранения автотранспорта на дальнейших стадиях проектирования.

### ***Мероприятия в области охраны подземных и поверхностных вод***

Ликвидация очистных сооружений естественной очистки аг.Стаи.

Разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для существующих скважин, для которых отсутствуют проекты ЗСО с целью

исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта.

Тампонаж существующих ведомственных скважин при неблагоприятном их техническом и санитарном состоянии.

Уточнение информации о наличии родника у дороги Р-86 у канавы в восточной части агрогородка и включение его в Государственный водный кадастр в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь. При выполнении данных мероприятий для родников необходимо установление водоохранной зоны совпадающей по ширине с прибрежной полосой согласно Водному Кодексу Республики Беларусь.

Проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению, в том числе проведение реконструкции и замены физически изношенных сетей водопровода.

Реконструкция, модернизация и строительство инженерных объектов, сооружений и сетей, оказывающих влияние на поверхностные и подземные воды.

В части *рационального использования водных ресурсов* предполагается достичь снижения удельного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды, сокращения потерь воды при добыче и транспортировке, а также:

при возможности использовать очищенные дождевые и талые воды для производственных нужд;

снижение риска для здоровья населения путем дальнейшего развития централизованного водоснабжения;

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны артскважин на территории населенного пункта.

Принимая во внимание отсутствие на момент разработки проекта сведений о водном объекте (родник у дороги Р-86 в восточной части аг. Стаи), расположенном в пределах исследуемой территории, в утвержденном проекте водоохранных зон и прибрежных полос «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Лепельского района Витебской области», а также в Государственном водном кадастре (РУП «ЦНИИКИВР»), в проекте Генерального плана границы водоохранной зоны и прибрежной полосы для водного объекта не установлены.

Таким образом, необходимо проведение мероприятий по классификации данного водного объекта и (при необходимости) включение его в Государственный водный кадастр с установлением границ водоохранной зоны и прибрежной полосы с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь в порядке, установленном законодательством.

### ***Мероприятия в области охраны земельных ресурсов, почв и растительности***

Проведение обследования почв в границах населённого пункта и за его пределами, вдоль основных автодорог и улиц с целью мониторинга и предотвращения загрязнения почв.

Проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и образовательных учреждений, спортивных площадок, жилой застройки, зон санитарной охраны водозаборов, санитарно-защитных зон).

Формирование новых рекреационных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции.

Размещение производственных и коммунальных объектов в пределах производственных и коммунально-складских зон, с созданием насаждений специального назначения.

При освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами Генерального плана; проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки.

Проектами строительства предусмотреть снятие, использование и сохранение плодородного слоя почв.

Формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности агрогородка.

#### ***Мероприятия по обращению с отходами***

Развитие и усовершенствование действующей системы плано-регулярной санитарной очистки территории населенных пунктов с учетом перехода Республики Беларусь на региональную систему удаления коммунальных отходов.

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Организация системы сбора, использования и обезвреживания сложнбытовой техники от населения.

Установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок в районах новой усадебной застройки.

Рассмотреть возможность установления специальных контейнеров на территориях мест погребения для сбора использованных искусственных цветов с последующей их переработкой или захоронением на отдельной карте полигона ТКО.

При освоении территорий, на время строительства необходимо предусмотреть установку большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов. Отходы, образующиеся при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию подлежат вывозу строительными организациями на специально выделенные участки. По завершению строительных работ необходимо провести санитарную очистку, благоустройство и озеленение нарушенных территорий.

#### ***Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды***

##### ***Шумозащитные мероприятия***

Ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения.

Перевод в категорию улиц, ограничение скорости движения транспорта организационными и техническими методами участков автодорог Р-86 (Богушевск-Сенно-Лепель-Мядель), Н-2821 (Матюшино-Дражно) с размещением жилой застройки на допустимом расстоянии от оси.

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

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

#### ***Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения***

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

#### ***Соблюдение санитарно-гигиенических требований***

Для предприятий и объектов, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров санитарно-защитных зон, в соответствии с требованиями Постановления Совета Министров от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований», необходимо проведение комплекса мероприятий (упорядочивание территории, модернизация, реконструкция, разработка проектов СЗЗ), направленных на соблюдение режима санитарно-защитных зон:

на 1 этапе - свиноферма ЗАО «Витебскагропродукт»;

зерносушильный комплекс ЗАО «Витебскагропродукт»;

вынос склада минеральных удобрений филиал «Боброво-агро» ЗАО «ВАП», расположенного с нарушением режима санитарно-защитной зоны. Определение новой площадки для склада минеральных удобрений необходимо осуществить на последующих стадиях проектирования с соблюдением режима СЗЗ.

При размещении, реконструкции и возобновлении деятельности промышленных объектов на производственных площадках соблюдать требования Постановления Совета Министров от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований».

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

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

На проектируемой территории прогнозируются чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (далее – ЧС) в результате возникновения:



опасных метеорологических явлений;  
пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;  
аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;

транспортных аварий и катастроф.

При возникновении военных конфликтов предполагается образование зон различных степеней разрушений зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, пожаров.

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

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

По повышению устойчивости функционирования территории агрогородка при угрозе и возникновении ЧС Генеральным планом предусматривается:

размещение территорий перспективного жилищного строительства в зоне обслуживания аварийно-спасательного подразделения;

ограничение высоты застройки с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой;

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

С целью защиты населения и территории населенного пункта от ЧС предлагается реализация следующих мероприятий.

*По развитию и модернизации системы оповещения.*

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку электросирен: на пересечении улиц Советская и Проектируемая, 4, на территории зерноочистительно-сушильного комплекса ЗАО «Витебскагропродукт»;

установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Подключение проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного оповещения района определяется органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны.

*Мероприятия по противопожарной защите территории.*

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов населенного пункта:

учитывать требования по нормированию расстояний от границ населённого пункта, до границ лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

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

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

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки населённого пункта;

предусмотреть строительство пожарных водоемов и резервуаров согласно СН-2.02.02-2019;

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

обеспечить проектируемую систему противопожарного водоснабжения по II категории надежности подачи воды и II категории надежности электроснабжения.

предусмотреть производительность водозаборов по пополнению неприкосновенного запаса воды в течение 72 часов на внутреннее и наружное пожаротушение, хранение которого предусмотрено в резервуарах на площадке сооружений II подъема.

#### *Мероприятия гражданской обороны.*

Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается предусмотреть:

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения населённого пункта;

укрытие населения предусмотреть защитных укрытиях (в цокольных этажах, подвальных помещениях).

С целью защиты населения и территории детального планирования от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного (далее - ЧС), а также от опасностей возникающим при ведении военных действий или вследствие этих действий предусмотреть реализацию следующих мероприятий.

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

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести: развитие системы оповещения на стадиях разработки проектной документации;

установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

#### *Мероприятия по противопожарной защите территории.*

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:  
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

при строительстве зданий высоту определять с учетом дислокации существующих пожарных 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 согласно СН 2.02.05-2020;

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

*Мероприятия по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС.*

Для повышения устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС предлагается:

осуществлять 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.

## **РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ**

### **6. Планируемые мероприятия**

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

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

увеличение объемов жилищного фонда 2,7 тыс. кв. м на 27 квартир (домов);

структура новой застройки: усадебная 100%;

потребность в новых территориях для жилищного строительства – 6,7 га, из них 100% под усадебную застройку.

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

увеличение мощности торговых учреждений на 100 кв. м;

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

для населения, проживающего за пределами нормативной пешеходной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования, необходимо организовывать подвоз детей специализированным транспортом, либо, при его отсутствии, – транспортом общего пользования с организацией бесплатного подвоза;

организация перевозки детей к учреждению дошкольного образования ГУО «Стайский ясли-сад Лепельского района», а также к учреждению общего среднего образования ГУО «Стайская средняя школа Лепельского района».

#### **6.2. Развитие системы озелененных территорий**

Генеральным планом предусматривается проведение основных первоочередных мероприятий в области развития озелененных территорий населенного пункта:

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м.кв./чел (9 м.кв./чел – общего пользования, 3 м.кв./чел – в жилой многоквартирной застройке);

создание и благоустройство скверов между ул.Садовая и ул.Стадионная, сквера по ул.Школьная, сквера по ул.Лепельская, сквера по ул.Стадионная, сквера у пруда в продолжении проектируемой ул.Стадионной;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

Для развития *комплекса физкультурно-оздоровительных объектов* и сооружений предусматривается:

модернизация существующей материально-технической базы спортивно-оздоровительной инфраструктуры ограниченного пользования;

благоустройство стадиона по ул.Стадионная;

создание комплексной спортивной площадки в сквере между ул.Стадионная и ул.Садовая;

оборудование в пределах территории жилой многоквартирной застройки комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м.

В целях развития озелененных территорий Детальным планом предусмотрены следующие первоочередные мероприятия:

создание и благоустройство сквера по ул. Лепельская;

создание защитных насаждений вдоль улиц.

### **6.3. Развитие транспортной инфраструктуры**

Первоочередные мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры включают:

***развитие магистрально-уличной сети***, в том числе:

строительство основных жилых улиц – 0,4 км:

ул. Проектируемая №2 – 0,2 км;

ул. Проектируемая №3 – 0,2 км.

строительство второстепенных жилых улиц – 1,15 км:

ул. Проектируемая №5 – 0,7 км;

ул. Проектируемая №6 – 0,15 км;

ул. Проектируемая №7 – 0,3 км;

***развитие транспортно-обслуживающих устройств***:

устройство автопарковок у объектов общественного назначения – 5 машино-мест.

### **6.4. Развитие инженерной инфраструктуры**

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

#### ***Электроснабжение***

Сохранение, развитие и реконструкция действующей системы электроснабжения населенного пункта в составе Витебской энергосистемы.

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

#### ***Газоснабжение***

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

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

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

### ***Теплоснабжение***

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

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры от локальных котельных.

### ***Связь***

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

### ***Водоснабжение***

Строительство новых сооружений и сетей системы водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения с превышением нормативного срока эксплуатации.

Строительство сетей водоснабжения и обеспечение гарантированной подачи воды в соответствии с нормативными требованиями.

### ***Канализация***

Ликвидация действующих ОС с благоустройством территории. Строительство новых локальных ОС.

Реконструкция (перекладка) сетей канализации с превышением нормативного срока эксплуатации.

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

### ***Санитарная очистка территории***

Сохранение существующей схемы захоронения коммунальных отходов (далее – КО) до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО.

Совершенствование раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

### ***Дождевая канализация***

Создание системы водоотведения поверхностных и грунтовых вод.

### ***Защита территории от подтопления***

Обеспечение проточности водоемам и водотокам во избежание подтопления.

## **6.5. Охрана окружающей среды**

С целью первоочередного градостроительного развития при условии формирования качественных условий жизни населения и снижения негативного антропогенного воздействия на окружающую среду необходимо осуществить:

проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ (упорядочивание территории, модернизация, реконструкция, разработка проектов СЗЗ) для предприятий и объектов: свиноферма ЗАО «Витебскагропродукт», зерносушильный комплекс ЗАО «Витебскагропродукт»;

вынос склада минеральных удобрений филиал «Боброво-агро» ЗАО «ВАП» с определением новой площадки на последующих стадиях проектирования с соблюдением режима СЗЗ;

ликвидацию очистных сооружений естественной очистки аг.Стаи;

перевод в категорию улиц, ограничение скорости движения транспорта организационными и техническими методами участков автодорог Р-86 (Богушевск-Сенно-Лепель-Мядель), Н-2821 (Матюшино-Дражно) с размещением жилой застройки на допустимом расстоянии от оси;

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности аг.Стаи.

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

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

В качестве первоочередных мероприятий для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС и от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, необходимо:

произвести установку на территории зерноочистительно-сушильного комплекса ЗАО «Витебскагропродукт»;

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

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 согласно СН 2.02.05-2020;

предусмотреть развитие противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС необходимо осуществить:

развитие системы оповещения на стадиях разработки проектно-сметной строительной документации;

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

учитывать требования по нормированию расстояний от границ населённого пункта, до границ лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

при строительстве зданий высотность определять с учетом дислокации существующих пожарных аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъёмниками);

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

предусмотреть строительство пожарных водоемов и резервуаров согласно СН-2.02.02-2019.

## **7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана**

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения.

Схема электроснабжения.

Схема газоснабжения.

Схема водоснабжения.

Схема канализации.

Схема дождевой канализации.

Схема санитарной очистки территории.

Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана могут быть осуществлены в период расчетного срока Генерального плана.



## РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### 8. Цели регламентов

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 границе перспективного территориального развития аг.Стаи, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Генеральным планом выделены регулирующие и регулируемые зоны.

Регулирующие зоны определяют функциональное зонирование территорий по их преимущественному использованию (более 50 процентов) и подразделяются на основные и дополнительные. Для основных регулирующих зон Генеральным планом устанавливаются основной и допустимые дополнительные виды использования территорий, параметры застройки и использования территории.

Основные регулирующие зоны – жилая (Ж), общественно-деловая (О), производственная (П), рекреационная (Р), ландшафтная специального назначения (Л). К дополнительным функциональным зонам относятся зоны транспортной инфраструктуры (Т), инженерной инфраструктуры (И), сельскохозяйственная зона (С).

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

Регулируемые зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий регулирующих зон. Представляют собой 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, отличаются от регулирующих зон тем, что физически не являются базисом и целью развития территории населенных пунктов, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления регулируемыми зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Детальным планом предусматривается создание плана функционального использования территории проектируемого района». В свою очередь, регламенты, установленные Детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

Градостроительные режимы и регламенты разработаны на весь проектируемый район с выделением единственного расчётно-планировочного образования, в соответствии с основными функциональными блоками.

Параметры планировки и застройки установлены, исходя из требований законодательства, строительных, санитарных, противопожарных,

природоохранных и других норм и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности этих территорий.

Тип функционального назначения определялся по приоритетному использованию (не менее 50%), что не исключает другое назначение, соответствующее тем же градостроительным параметрам, но более востребованное.

## **9. Система регламентов**

В Генеральном плане установлена следующая система градостроительных регламентов:

Функциональный регламент – виды и типы регулирующих зон (для основных и дополнительных видов регулирующих зон), сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории (для основных видов регулирующих зон); параметры застройки и использования территории (для основных видов регулирующих зон);

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

Регулирование развития территории аг.Стаи основано на учете функциональных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и на графических материалах Генерального плана.

Регламенты являются нормативной базой развития проектируемой территории. Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития на всей территории проектируемого района, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

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

### **Функциональный регламент.**

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

Функциональный регламент устанавливается по преобладающему (более 50 процентов) функциональному использованию территории, которое может быть дополнено другими совместимыми и целесообразными видами зон, поддерживающими основную функцию. В пределах функциональной зоны выделяются ее типы (в отдельных случаях и 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, целесообразных, обеспечивающих улучшение процессов жизнедеятельности).

В генеральном плане населенного пункта для функциональной зоны устанавливаются ***основные требования к застройке территории*** с учетом местоположения в планировочной структуре населенного пункта, которые включают следующие показатели:

показатели плотности жилой застройки;

показатели застроенности и озелененности.

Основные требования к застройке установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства. Требования к застройке подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования.

### **Специальный регламент.**

***Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты*** устанавливаются на основании требований законодательства и нормативов Республики Беларусь, определяют дополнительные параметры и ограничения использования территории функциональных зон.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории аг.Стаи являются:

природные территории, подлежащие специальной охране, санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

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

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

*К природным территориям, подлежащим специальной охране в границах аг.Стаи и прилегающей к агрогородку территории относятся:*

скверы;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

контура месторождений полезных ископаемых (прилегают к населенному пункту).

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

На природных территориях, подлежащих специальной охране, могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учитываются при разработке и реализации градостроительных проектов.

*Скверы.* По состоянию на 01.01.2023 г. существующие благоустроенные озелененные территории общего пользования в аг.Стаи отсутствуют. Проектом предлагается создание озелененных территорий общего пользования площадью 5,1 га с целью выполнения норматива обеспеченности озелененными территориями общего пользования согласно ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

*Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.*

Для скважины №46382/1990 разработан проект зоны санитарной охраны водозабора. ЗСО нанесена на графические материалы.

Организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ, входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами.

*Контура месторождений полезных ископаемых.*

На территории прилегающей к аг.Стаи расположено два месторождения торфа (918-5 «Стаи» и 916-6 «Стаи»). В соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 декабря 2015 г. №1111 «О некоторых вопросах в области сохранения и рационального (устойчивого) использования торфяников на период до 2030 года» в отношении торфяников не планируется выработка, а также мероприятия по установлению особого правового режима и (или) установлению специальной охраны.

На территориях занятых месторождениями полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь «О недрах».

*Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:*

санитарно-защитные зоны от сельскохозяйственных объектов;  
санитарные разрывы от объектов транспортной инфраструктуры;  
СЗЗ объектов санитарной очистки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, зон отдыха, относящихся к территориям, подлежащим специальной охране;

охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

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.

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

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.

Охранные зоны ВЛ устанавливаются в соответствии с требованиями ТКП 427-2022 (33240) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок». Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

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

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

Регламенты ЧС определяются с учетом возникновения возможных ЧС, наличием сил и средств ликвидации ЧС на проектируемой территории. Требования регламента ЧС распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории представлены в нижеследующей таблице 9.1.

Таблица 9.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Основание (требование ) НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
<b>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</b>		
<p>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)</p>	<p>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>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;</p> <p>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.</p>
<p>осуществлять нормирование условий прокладки инженерных и технологических сетей по проектируемой территории</p>	<p>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</p>	

**Требования по обеспечению противопожарной защиты**

<p>учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями</p>	<p>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</p>	<p>Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»</p>
<p>учитывать требования по нормированию расстояний от границ населённого пункта, до границ лесного массива</p>	<p>п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>Расстояние от границ населённого пункта, до границ лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м.</p>

В Детальном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – вид, тип, подтип функциональных зон;

Регламент строительный – параметры застройки;

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

Регулирование развития функциональных зон на территории основано с учетом функциональных, строительных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

#### **Регламент функциональный**

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры элементов застройки.

Для жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон относятся жилая, общественно-деловая, к не застраиваемым и (или) частично застраиваемым – рекреационная, ландшафтная специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

#### **Регламент строительный.**

устанавливается в зависимости от местоположения в планировочной структуре и включает следующие виды параметров:

соотношение видов застройки и использование территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры объектов застройки;

плотность жилищного фонда;

плотность населения;

коэффициент плотности застройки;

коэффициент застройки.



На стадии градостроительного проекта детального планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения.

#### **Регламент специальный**

Устанавливается посредством выполнения отдельными типами не застраиваемых функциональных зон управляющих воздействий по отношению к другим функциональным зонам в качестве дополнительного регулирующего регламента для застройки их территорий.

#### ***Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты.***

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории детального проектирования являются:

скверы;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

санитарно-защитные зоны от объектов, воздействующих на здоровье человека и окружающую среду.

*Скверы.* По состоянию на 01.01.2023 г. благоустроенные озелененные территории общего пользования в границах исследуемой территории отсутствуют. Проектом предлагается создание озелененных территорий общего пользования площадью 0,38 га с целью выполнения норматива обеспеченности озелененными территориями общего пользования согласно ЭкоНиП 17.01.06-001-2017, СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов».

*Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.* Исследуемая территория попадает в границы зон санитарной охраны водозабора «Стайский», который расположен северо-восточнее аг.Стаи. Зоны санитарной охраны водозабора нанесены на графические материалы.

Организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ, входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами.

*Санитарно-защитные зоны.* Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с Постановлением Совета Министров от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований» (далее – ПСМ №847)) и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

На территории детального плана санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы от объектов-источников загрязнения были приняты в соответствии с действующими нормами.

### *Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций*

Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент ЧС) направлены 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.

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

Регламенты ЧС определяются с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента ЧС распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории представлены в нижеследующей таблице.

Таблица. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
<b>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</b>		
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от

		планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
осуществлять нормирование условий прокладки инженерных и технологических сетей по проектируемой территории	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	
<b>Требования по обеспечению противопожарной защиты</b>		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	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	Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки населённого пункта, до границ лесного массива	п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» с учетом Постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11.08.2023 № 82 «Об утверждении и введении в действие изменения к строительным нормам СН 3.01.03-2020»)»	Расстояние от границ застройки населённого пункта, до границ лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м.

## 10. Типология функциональных зон

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

**(Ж) жилые зоны** – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

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

**(Р) рекреационные зоны** – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускаются 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, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

**(Л) ландшафтная специального назначения** – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров, питомников растений, 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;

**(П) производственные зоны** – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. 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 и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры** – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования;

**(С) зона сельскохозяйственных земель** – территории, на которых сохраняется сельскохозяйственное использование до начала освоения в качестве резервных территорий для застройки.

Для предотвращения вредного воздействия объектов зон «П», «Т», «И» на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

Типология функциональных зон принята в соответствии с таблицей 10.1.

Таблица 10.1. Типология функциональных зон

<b>ВИД ЗОНЫ</b>	<b>ТИП ЗОНЫ</b>
<b>ЖИЛАЯ (Ж)</b>	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)</b>	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)</b>	Коммунальная <i>мест погребения (П-2.3)</i>
<b>РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)</b>	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)
<b>ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)</b>	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
<b>ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)</b>	Транспортных коммуникаций (Т-1)
	Транспортных сооружений (Т-2)
<b>ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)</b>	Головных инженерных сооружений (И-2)
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)</b>	Сельскохозяйственная, в том числе ведения личного подсобного хозяйства, садово-огородных участков (С)

## 10.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

### Функциональный регламент.

#### Вид и типы зоны.

Зоны жилой застройки с учетом основного вида применяемой застройки (Ж) подразделяются на типы:

Ж-1 – зоны жилой многоквартирной малоэтажной застройки;

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки.

Зоны жилой многоквартирной застройки включают жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

инженерная инфраструктура;

автомобильные стоянки и автомобильные парковки;

улицы, проезды.

Зоны жилой усадебной застройки включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

усадебная застройка (при новом строительстве величина участка 0,15-0,25 га); блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

инженерная инфраструктура;

улицы, проезды.

#### Озелененность

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 10.1.2.

Таблица 10.1.2. Озелененность жилых территорий

Подтип зоны жилой застройки	Процент озелененности, не менее*
1. Жилая многоквартирная (Ж-1)	25
2. Жилая усадебная (Ж-2)	45

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

**Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне** представлены в таблице 10.1.1.

Таблица 10.1.1. Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне для нового строительства

Тип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка	
	малоэтажная(1-3 этажа) и среднеэтажная (4-5 этажей)	2500-5000
Ж-2	Жилая усадебная застройка	
	Низкоплотная (величина участка от 0,15 до 0,25 га включительно)	от 400 до 750
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 увеличение расчетных параметров, но не более 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 нормативно-правовых актов. При планировке жилой усадебной застройки допускается увеличение площади отдельных участков от установленных Генеральным планом, но не более чем на 15 %.		

С целью обеспечения перспективного развития застройки в пределах аг.Стаи выделены территории перспективного освоения (резерв), которые предполагают сохранение существующего землепользования и проведение по необходимости мероприятий по расчистке территории (предотвращение замусоривания, залесения, закустаривания) до начала освоения территории под жилую и общественную застройку.

В Детальном плане выделены следующие функциональные регулирующие и регулируемые зоны (таблица 5.1).

Таблица 5.1. Типология функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ	
Регулирующие зоны			
<b>ЖИЛАЯ (Ж)</b>	Жилая усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2.1	усадебная низкоплотная застройка
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)</b>	Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.3	торгово - обслуживающих предприятий
<b>РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)</b>	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Р-1.2	озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками
<b>ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)</b>	Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-3	прочее озеленение

<b>ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)</b>	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	улиц и дорог
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)</b>	ведения личного подсобного хозяйства, садово-огородных участков		
Регулируемые зоны			
Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования			

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

Вид основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки.

Тип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Подтип зоны определяются преимущественной специализацией функциональной зоны.

### 5.1. Жилые зоны

#### Регламент функциональный. Тип и подтипы жилых зон

В границах Детального плана жилые зоны (Ж) формируются существующей и проектируемой усадебной застройкой:

<b>ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)</b>	
<i>Тип зоны</i>	<i>Подтип зоны</i>
Жилая усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2.1 низкоплотная

Зоны жилой усадебной застройки включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых могут быть расположены:

усадебная застройка (при новом строительстве величина участка 0,15-0,25 га);

блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

инженерная инфраструктура

улицы, проезды.

#### Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в жилых зонах

Таблица 5.1.1.

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилых зонах.

№№	Строительные объекты	Подтип жилой зоны
		Ж-2.1
1.	Жилая застройка:	
1.1.	многоквартирные жилые дома (6-9 этажей)	3



№№	Строительные объекты	Подтип жилой зоны
		Ж-2.1
1.2.	многоквартирные жилые дома (4-5 этажей)	З
1.3.	многоквартирные жилые дома (1-3 этажа)	В
1.4.	Усадебные жилые дома	О
2.	Общежития	В
3.	Дачные дома	З
4.	Агроусадьбы	В
5.	Учреждения научно-образовательные	В
6.	Учреждения здравоохранения и соцобеспечения:	
6.1	пункты первично-санитарной помощи	З
6.2.	поликлиники	З
6.3.	станции скорой помощи	З
6.4.	больницы	З
6.5.	центры социальной защиты для одиноких, престарелых с дневным пребыванием	В
7.	Торгово-бытовые объекты	В
8.	Учреждения культуры и искусства	З
9.	Культовые объекты	В
10.	Административно-деловые учреждения	З
11.	Физкультурно-спортивные сооружения	З
12.	Коммунально-обслуживающие объекты	З
13.	Коммунально-складские объекты	З
14.	Промышленные предприятия	З
15.	Объекты внешнего транспорта	З
16.	Объекты озеленения	О

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (по обоснованию);

З – запрещенное.

### Регламент строительный.

**Основные показатели градостроительного освоения** (интенсивности строительного использования участка) в жилой зоне приняты в соответствии с таблицей 5.1.2.

Таблица 5.1.2.

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне

Подтип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./ га	Плотность образований, количество домов/га	Коэффициент застройки (Kd), соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка	Коэффициент плотности застройки (Ku), (соотношение общей площади зданий к площади участка)

Жилая усадебная застройка низкоплотная (размеры участка от 0,15 до 0,25 га)	700-1400	4-7	0,07 - 0,12	0,09-0,25
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются на последующей стадии планирования при конкретном проектировании с соблюдением действующих нормативно-правовых актов.				

**Соотношение различных видов застройки в жилых зонах** регулируется в соответствии с таблицей 5.1.3.

Таблица 5.1.3.

## Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в т.ч. объекты агроэкотуризма)
Зона жилой усадебной застройки (Ж-2.1)	-	более 70%	до 30%

**Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий** устанавливается в соответствии с таблицей 5.1.4.

Таблица 6.1.4.

## Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий

Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения	
	процент застроенности	процент озелененности, не менее *
Жилая усадебная (Ж-2.1)	15–50	не менее 40*

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

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

**Физические параметры** участков жилой застройки регулируются в соответствии с таблицей 5.1.5.

Таблица 5.1.5.

## Физические параметры участков жилой застройки

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
		низкоплотная
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, га	0,15 - 0,25
2	Высота застройки, эт.	1-3
3	Общая площадь дома, кв.м	определяется при конкретном проектировании

## 10.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах

### Функциональный регламент.

#### Типы общественно-деловых зон

Общественно-деловая зона (О) с учетом основного вида применяемой застройки подразделяются на следующие типы:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки.

Общественная многофункциональная застройка (О-1) формируется на территориях центра в окружении узлов планировочного каркаса, а также а примагистральных территориях планировочного каркаса. Включает в себя территории комплексной застройки, на которых могут быть расположены:

общественные многофункциональные объекты;

учреждения управления;

учреждения среднего специального образования;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты отдыха и культуры;

объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

смешанная общественно-жилая застройка;

объекты малых предприятий и частного бизнеса;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры.

Общественная 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 могут быть расположены:

специализированные объекты общественного назначения;

учреждения управления;

учреждения среднего специального образования;

объекты отдыха и культуры;

объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

смешанная общественно-жилая застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты малых предприятий и частного бизнеса;

зеленые насаждения ограниченного пользования;  
 автомобильные стоянки и парковки;  
 улицы и проезды;  
 объекты инженерной инфраструктуры.

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

### **Озелененность**

Показатели озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 10.2.1.

Таблица 10.2.1. Озелененность общественно-деловых территорий

Индексы	Тип зоны общественно-деловой застройки (О)	Показатель озелененности (не менее), %
О-1	Общественная многофункциональная застройка	25*
О-2	Общественная специализированная застройка	25*

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

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

В центральной части развитие общественно-деловой застройки следует осуществлять за счет коренной реконструкции и модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки.

Подробно параметры застройки общественно-деловых территорий (границы участков, суммарная емкость объектов и др.) устанавливаются при разработке градостроительных проектов последующих стадий.

В границах Детального плана выделяется общественно-деловая зона (О), формируемая общественной специализированной застройкой О-2.3.

<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О)</b>	
Тип зоны	Подтип зоны
Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.3 торгово-обслуживающих предприятий

Зоны общественных объектов специализированной застройки формируются внутри проектируемого района и примыкают к территориям улиц, жилых и ландшафтно-рекреационных зон. К объектам специализированной застройки относятся административно-деловые, торгово-обслуживающие предприятия, медицинские специализированные и объекты рекреационного назначения.

#### **Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловых зонах**

Перечень объектов, разрешенных к размещению на территориях общественно-деловых зон О-2.3:

финансово-кредитные учреждения, торговые объекты, предприятия быстрого питания, парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, объекты почтовой связи, предприятия бытового обслуживания, объекты озеленения, автостоянки временного хранения, парковки, общественные туалеты, инженерные сооружения.

Запрещены к размещению автозаправочные станции, промышленные и коммунально-складские объекты, склады и базы, боксовые гаражи.

#### **Строительные регламенты**

Таблица 5.2.1.

#### **Интенсивность градостроительного освоения территорий общественно-деловых зон**

Подтип общественно-деловой зоны	Коэффициент интенсивности застройки территории, $K_d$	Коэффициент застройки, $K_u$
О-2.3	0,13-0,3	0,13-0,17

Таблица 5.2.2.

#### **Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественно-деловых зонах**

Подтип общественно-деловой зоны	Доля территорий, %	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
О-2.3	100%	0%

Таблица 5.2.3.

#### **Показатели застроенности и озелененности общественно-деловых зон**

№ п/п	Подтип общественно-деловой зоны	Показатели освоения, %	
		застроенность	озелененность, не менее
1	О-2.3	до 50	35

### **Физические параметры**

Этажность общественной застройки: 1-2 этажа.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

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

насыщение объектами благоустройства, малыми архитектурными формами;

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

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

#### **Функциональный регламент. Тип и подтип производственных зон.**

В генеральном плане выделена производственная зона коммунального типа *П-2.3 – мест погребения*. Включает территории, на которых могут быть расположены:

места погребения;

озелененные территории специального назначения;

культовые объекты;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты транспортной и инженерной инфраструктуры при необходимости.

Озелененность зоны *П-2.3 мест погребения* в соответствии с Постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 10.06.2016 № 17 (ред. от 20.07.2021) «Об утверждении Правил содержания и благоустройства мест погребения» должна составлять не менее 20 %.

Отношения в области погребения и похоронного дела регулируются законодательством в области погребения и похоронного дела, а также международными договорами Республики Беларусь.

### **10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне**

#### **Функциональный регламент.**

##### **Вид и типы зоны.**

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки,

пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

В соответствии с настоящим проектом в состав рекреационной функциональной зоны (Р) вошли озелененные территории общего пользования – общедоступные благоустроенные озелененные территории – скверы, образующие основу системы озелененных территорий:

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

Озелененные территории общего пользования формируют отдельную функциональную зону – рекреационную зону. Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65% ее площади.

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

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, объекты культуры и массового отдыха, объекты физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

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

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

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

## **Регламент В. Параметры использования**

### *Соотношение видов использования территории*

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		доля площади под объектами растительного мира, не менее	под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более	под зданиями и сооружениями (кроме площадок), не более	
Р-1	Благоустройство сквера. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, оборудование площадок для спортивных игр	65*	35*	1*	40-60

\*Параметры уточняются в зависимости от вида озелененной территории в соответствии с требованиями действующих технических нормативных правовых актов

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», утвержденными постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 №5-Т.

### **Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения**

#### **Функциональный регламент. Вид и типы зоны.**

В составе функциональной зоны с учетом основного вида (Л) использования территории выделено два типа:

Л-1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

В категорию прочего озеленения включены труднодоступные участки озелененных территорий в ложбинах стока, каналах мелиоративной сети, территория у ликвидируемых очистных сооружений.



Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на не менее 80 процентах ее площади.

В границах типа ландшафтной функциональной зоны специального назначения 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 инфраструктуры, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

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

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом сельскохозяйственных, инженерных объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками.

В границах функциональной зоны типа «прочее озеленение» не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов. В данном типе функциональной зоны могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, объекты культуры и массового отдыха, объекты 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 при условии соблюдения норматива озелененности типа функциональной зоны.

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.

#### ***Соотношение видов использования территории***

Параметры использования территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) определяется в проекте санитарно-защитной зоны.

Настоящим Генеральным планом для ландшафтной зоны специального назначения типа «озелененные территории специального назначения» устанавливается озелененность – 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.

Для ландшафтной зоны специального назначения типа «прочее озеленение» устанавливается озелененность – не менее 80%.

### **10.5. Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон**

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

В генеральном плане **зоны транспортной инфраструктуры** подразделяются с учетом основного типа (Т):

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-2 – транспортных сооружений.

Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории улиц и проездов, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля. Территории транспортных сооружений включают в себя территории, предназначенные для строительства автостанций, объектов технического обслуживания транспортных средств, гаражей, стоянок и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля.

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны, а транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60%. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6%.

**Зоны инженерной инфраструктуры** включают в себя территории головных инженерных сооружений (И-2) и должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%.

Регламентами Генерального плана также дополнительно выделены:

**сельскохозяйственные зоны (С)** в том числе для ведения личного подсобного хозяйства, садово-огородных участков.

Для данного подтипа зоны характерно сохранение сельскохозяйственного использования до начала освоения в качестве резервных территорий для застройки. Функционирование зон

сельскохозяйственного использования осуществляется в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Изменение функционального назначения территории в генеральном плане не прекращает права пользования этими землями прежними землепользователями до момента изъятия их для застройки (в соответствии с «Кодексом Республики Беларусь о земле»).

## РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения	тыс. чел.	0,75	0,85	1,12
Плотность населения	чел/га	3,4	3,7	4,9
<b>2. ТЕРРИТОРИИ</b>				
Площадь территории	га/%	225,4/100	228,6/100	228,6/100
Жилые, всего в том числе:	га/%	85,3/37,8	92,6/40,5	112,2/49,1
<i>жилой многоквартирной застройки</i>	га/%	3,8/1,7	4,3/1,9	4,3/1,9
<i>жилой усадебной застройки</i>	га/%	81/35,9	88,3/38,6	107,9/47,2
<i>смешанной застройки</i>	га/%	0,5/0,2	-	-
Общественно-деловые	га/%	2,5/1,1	4,4/1,9	4,4/1,9
Рекреационные	га/%	-	1,2/0,5	5,1/2,2
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	5,2/2,3	5,6/2,4	7,2/3,1
Инженерных сооружений и коммуникаций	га/%	0,8/0,4	0,9/0,4	0,9/0,4
Транспортной инфраструктуры	га/%	12,9/5,7	13,3/5,8	24,4/10,7
Водные поверхности	га/%	2,4/1,1	2,4/1,1	2,4/1,1
Сельскохозяйственные	га/%	84,6/37,5	83,2/36,4	70,6/30,9
Производственные	га/%	0,8/0,4	1,4/0,6	1,4/0,6
Прочие	га/%	30,9/13,7	23,6/10,4	-
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м /чел.	3005	2689	2041
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/ квартир (домов)	27,17/380	29,87/407	37,57/484
усадебного типа	тыс. кв.м/ домов	20,76/301	23,46/328	31,16/405
многоквартирного типа	тыс. кв.м/ квартир (домов)	6,41/79	6,41/79	6,41/79
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/ квартир (домов)	-	2,7/27	7,7/77
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв.м/домов	-	-	-
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./ чел.	36,0	35,1	33,5
<b>4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования	мест	90	90	90
	мест/тыс.жит.	120	105	80
Учреждения общего среднего образования	мест	192	192	192
	мест/тыс.жит.	254	226	171
Поликлиники (ФАП)	пос.в смену	20	20	20
	пос. в смену/тыс.жит.	26	24	18
Торговые объекты	тыс.кв.м.торг.пл	188,9	288,9	672

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
	кв.м/тыс.жит	250	340	610
Объекты общественного питания	мест	-	-	20
	мест /тыс.жит.			17,9
Клубные учреждения	мест в зр. зале	110	110	110
	мест в зр. зале /тыс.жит.	146	129	98
Объекты бытового обслуживания	объект	2	2	2
Объекты почтовой связи	объект	1	1	1
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность магистральных улиц	км	4,7	4,7	4,7
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	2,1	2,1	2,1
Протяженность линий общественного транспорта	км	1,2	1,2	1,2
Плотность линий общественного транспорта:	км/кв.км	0,6	0,6	0,6
Мосты, путепроводы, транспортные развязки	ед.	-	-	-
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч./ год	2,14	4,61	5,11
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч./ год	0,80	0,94	1,29
Потребление электроэнергии (при максимальном использовании на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. кВт ч./ год	2,14	12,68	17,74
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	0,71	1,07	1,55
на коммунально-бытовые цели	млн. куб. м /год	0,57	0,94	1,42
Потребление природного газа (при максимальном использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. куб. м /год	0,71	0,76	0,78
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,50	0,53	0,63
Потребление тепла, в том числе:	МВт	1,4	1,7	1,7
на коммунально-бытовые цели	МВт	1,4	1,7	1,7
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	0,06	0,15	0,19
на питьевые цели	тыс. куб. м/сутки	0,06	0,15	0,19
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	0,04	0,13	0,16
от населения	тыс. куб. м/сутки	0,04	0,13	0,16
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	0,13	0,14	0,19
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	-	-	-
<b>7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
Площадь санитарно-защитных зон	га	91,6	3,8	3,8
Площадь зон охраны природных комплексов и ресурсов	га	76,3	76,8	76,8
<b>8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО</b>				
Потенциально опасные объекты	ед.	-	-	-
Пожарные депо	объектов	-	-	-
Средства оповещения	ед.	1	2	3

## РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения	тыс. чел.	0,08	0,17	0,33
Плотность населения	чел/га	1,9	3,9	7,5
<b>2. ТЕРРИТОРИИ</b>				
<b>Площадь территории</b> в границах детального планирования	га/%	42,4/100	43,9/100	43,9/100
Жилые, в том числе:	га/%	10,2/24,1	17,5/39,8	29,9/68,1
• <i>жилой усадебной застройки</i>	га/%	10,2/24,1	17,5/39,8	29,9/68,1
Общественные	га/%	0,1/0,2	0,2/0,5	0,2/0,5
Рекреационные	га/%	-	0,08/0,2	0,38/0,8
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	1,8/4,2	1,8/4,1	1,8/4,1
Транспортной инфраструктуры	га/%	4,2/9,9	4,6/10,5	10,72/24,4
Водные поверхности	га/%	0,3/0,7	0,3/0,7	0,3/0,7
Сельскохозяйственные	га/%	18,3/43,2	13,3/30,3	0,6/1,4
Прочие	га/%	7,5/17,7	6,12/13,9	-
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м /чел.	5300	2582	1330
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/ квартир (домов)	2,6/42	5,3/69	10,1/117
усадебного типа	тыс. кв.м/ домов	2,6/42	5,3/69	10,1/117
многоквартирного типа (1 -3 этажа)	тыс. кв.м/ квартир	-	-	-
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/ квартир (домов)	-	2,7/27	4,8/48
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв.м/домов	-	-	-
Средняя плотность жилищного фонда	кв.м/га	255	303	338
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./ чел.	32,5	31,2	30,6
<b>4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования*	мест	-	8	15
	мест/тыс.жит.		45	45
Учреждения общего среднего образования*	мест	-	16	32
	мест/тыс.жит.		95	95
Поликлиники*	пос. см	-	3,4	6,6
	пос. см./ тыс. жит.		20	20
Объекты общественного питания*	мест	-	3,7	7,3
	мест /тыс.жит.		22	22
Торговые объекты	кв.м. торг.пл,	-	100	100
	кв.м торг.пл./		571	299

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
	тыс.жит			
Клубные учреждения*	мест в зр. зале	-	17	33
	мест в зр. зале/ тыс.жит.		100	100
Объекты бытового обслуживания*	объект	-	1	1
Объекты почтовой связи*	объект	-	1	1
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность уличной сети	км	2,7	4,25	5,6
в том числе:				
магистральных улиц		2,2	2,2	2,2
жилые улицы основные		0,5	0,9	1,3
жилые улицы второстепенные		-	1,15	2,1
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	-	-
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	-	5	5
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	0,01	0,03	0,06
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	-	0,02	0,05
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,06	0,46	0,58
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	0,21	0,39
Суммарное теплотребление	МВт	-	0,1	0,1
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,06	0,09	0,15
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	0,01	0,03	0,06
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
<b>7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь санитарно-защитных зон	га	22,7	0,1	0,3
Площадь зон охраны природных комплексов и ресурсов	га	3,3	4,0	4,0
Озелененность территории	%	47,4	40,2	38,4
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах Детального плана	м2/чел	-	4,6	11,4

\*Строительство объекта в границах Детального плана не предусматривается. Обслуживание населения Детального плана осуществляется объектами социально-гарантированного обслуживания, находящимися в пределах пешеходной и транспортной доступности в аг. Стаи. В таблице представлена расчетная потребность для населения Детального плана в соответствии с нормативами СН 3.01.03-2020.