

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»**

Заказчик: Лепельский районный исполнительный комитет

Объект № 14.21

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН С ПЛАНом ДЕТАЛЬНОЙ
ПЛАНИРОВКИ СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ
Н.П.ДОМЖЕРИЦЫ ЛЕПЕЛЬСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

14.21-00.ОП.ГР-1

декабрь, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	5
1. Цели и задачи градостроительного развития населенного пункта	5
2. Роль населенного пункта в системе расселения	5
3. Краткая характеристика градостроительного развития	7
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	9
5. Стратегия градостроительного развития	15
5.1. Стратегия развития планировочной структуры	15
5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон	16
5.3. Развитие системы озелененных территорий	17
5.4. Развитие транспортной инфраструктуры	21
5.5. Развитие инженерной инфраструктуры	22
5.6. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	26
5.7. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	29
РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	31
6. Планируемые мероприятия	31
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	31
6.2. Развитие системы озелененных территорий	31
6.3. Развитие транспортной инфраструктуры	32
6.4. Развитие инженерной инфраструктуры	32
6.5. Охрана окружающей среды	35
6.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	35
7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана	35
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	37
8. Цели регламентов	37
9. Система регламентов	37
10. Типология функциональных зон	45
10.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах	48
10.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах	51
10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах	55
10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне	59
10.5. Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон	68
РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	70

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план с планом детальной планировки северо-восточной части н.п.Домжерицы Лепельского района» (далее – Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Лепельского районного исполнительного комитета от 29.12.2020 №1350 и в соответствии с заданием на проектирование Лепельского районного исполнительного комитета.

В составе Проекта разработан план детальной планировки северо-восточной части н.п.Домжерицы (далее – Детальный план). Границами Детального плана являются:

- с севера – территория ГПУ «Березинский биосферный заповедник»;
- с юга – жилая застройка н.п.Домжерицы с объектами общественного назначения;
- с юго-запада – жилая застройка н.п.Домжерицы;
- с юго-востока – территория ГПУ «Березинский биосферный заповедник».

Площадь территории в границах Детального плана составляет 77,7 га.

Необходимость разработки Проекта обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона и преобразованием территорий н.п.Домжерицы с созданием комфортного, привлекательного, современного населенного пункта.

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

Проект 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.

Проект разработан на электронных векторных и растровых топографических картах:

масштабов 1:2 000 и 1:5 000, изготовленных ООО «Геоэнергострой» на основе аэрофотосъемки местности, проведенной с помощью беспилотного летательного аппарата (дата передачи данных топографической съемки – 28 мая 2021 год);

масштаба 1:10 000, предоставленных РУП «Белгеодезия» по состоянию местности на 2000 и 2001 годы, актуализированных при помощи аэрофотоснимков Государственного предприятия «БелПСХАГИ» (<https://beldzz.by>).

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>) были определены: административная черта, действующая на момент заключения договора о разработке генерального плана деревни, а также границы зарегистрированных земельных участков, инженерных коммуникаций, наименования улиц и проездов.

Проект состоит из утверждаемой и обосновывающей частей. В составе Проекта 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.

Проект разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2021 г. с установлением следующих этапов планирования:

1 этап реализации (далее – 1 этап) – 2026 год;

2 этап (расчетный срок, далее – 2 этап) – 2036 год.

Утвержденный Проект 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 н.п.Домжерицы Лепельского района охватывает комплекс общественно-экономических, строительно-технических, архитектурно-художественных и санитарно-гигиенических вопросов с целью создания благоприятных условий жизни, деятельности и отдыха населения.

Целями и задачами градостроительного развития н.п.Домжерицы является определение:

основных параметров социально-экономического развития населенных пунктов;

направлений и границ перспективного территориального развития населенных пунктов;

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

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

мероприятий по охране окружающей среды и по охране историко-культурных ценностей;

первоочередных мероприятий.

2. Роль населенного пункта в системе расселения

Населенный пункт Домжерицы (н.п.Домжерицы) - сельский населенный пункт, является административным центром Домжерицкого сельского совета Лепельского района Витебской области.

Расположен в юго-западной части Лепельского района в 35 км к юго-западу от Лепеля, в 150 км от Витебска. Севернее деревни проходит республиканская автомобильная дорога М-3 Минск-Витебск, от которой к н.п.Домжерицы проложена автодорога местного значения Н-2864 до д.Крайцы.

Домжерицкий сельсовет включает 11 населённых пунктов: деревня Домжерицы, д.Барсуки; д.Волова Гора; д.Кветча; д.Крайцы; д.Нивки; д.Переходцы; д.Рожно; д.Савский Бор; д.Ствольно; д.Черница.

Населенный пункт Домжерицы расположен в самом центре крупнейшего государственного природоохранного учреждения «Березинский биосферный заповедник» и является его административным центром.

Согласно Государственной схеме комплексной территориальной организации Республики Беларусь (ГСКТО РБ) экологическая сеть Витебской области, наряду с коммуникационными осями и опорным каркасом системы расселения, является одним из основных компонентов планировочного

каркаса, выполняющим важную роль в поддержании экологического равновесия и обеспечении устойчивого развития территорий, сохранении биологического и ландшафтного разнообразия.

Ядро международного (европейского) значения «Березинское» формируется республиканским Березинским биосферным заповедником.

Березинский биосферный заповедник – жемчужина природного наследия Белорусского Поозерья, является эталоном естественной природы, где сохранился девственный животный и растительный мир. Входит во всемирную сеть биосферных заповедников ЮНЕСКО. Площадь заповедника составляет более 80 тыс.га.

На природоохраняемой территории представлены все четыре типа экосистем, характерных для Беларуси: густые леса, топкие болота, луга и быстротечные водоёмы. Почти половина всей территории Березинского заповедника покрыта болотами. Здесь произрастают редкие виды растений и водятся звери, часть которых занесена в Красную книгу.

Домжерицы входят в Полоцкую культурно-туристскую зону (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.05.2005 № 573 «О создании туристских зон»), а также в туристический коридор «Из варяг в Греки вдоль Днепра».

Согласно Схеме комплексной территориальной организации (СКТО) Витебской области н.п.Домжерицы расположены в Полоцком внутриобластном регионе, приоритетами развития которого определено в том числе развитие широкого спектра экологического и сельского туризма, водного туризма по историческому пути «Из варяг в греки».

Для формирования экологически устойчивой территориальной структуры и снижения антропогенных нагрузок на сохранившиеся природные комплексы СКТО Витебской области предусматривается резервирование трассы республиканской автодороги Борисов-Лепель (для снятия движения потоков транзитного тяжеловесного грузового транспорта, проходящего по магистрали М-3 Минск-Витебск через Березинский заповедник) с учетом природоохранных требований к размещению особо охраняемых природных территорий.

Согласно модели планировочной организации территорий СКТО Лепельского района н.п.Домжерицы выступают центром Домжерицкого планировочного образования (ПО) района. Функциональный тип Домжерицкого ПО определен как природоохранный национального значения с природоохранными и обслуживающими функциями. Специализируется на природоохранной деятельности и лесоводстве. Развитие Домжерицкого ПО предусматривается в первую очередь за счет развития инфраструктуры туризма.

3. Краткая характеристика градостроительного развития

Домжерицы возникли не позднее как в конце 14 века. По историческим источникам ВКЛ деревня Домжерицы известна с 1407 года. В третьей четверти 15 века перешли во владения Радивилов. Одновременно другой частью Домжериц владели Чарторийские.

В дальнейшем территории в верховьи р.Березина, в том числе и Домжерицы, перешли во владения минского воеводы Яна Паца (около 1550?-1610), позже принадлежали Боровским.

После второго раздела Речи Посполитой (1793) Домжерицы вошли в состав Российской империи в Докшицком, а с 1797 г. в Борисовском повете Минской губернии.

В 1800 году в Домжерицах насчитывалось 26 дворов, 104 души мужского пола и 107 женского.

В 1797 - 1805 годах строится Березинская водная система, водный путь которой проходил мимо Домжериц по реке Сергуч (Бузянка). Искусственный водный путь соединял бассейн Днепра с рекой Западная Двина и использовался для сплава леса и судоходства (преимущественно в 19 веке до 1941 года).

В 1924 году Домжерицы – центр сельсовета в Бегомльском, а с 1960 г. – в Лепельском районах. В 1971 году в деревне располагалось 115 хозяйств и 342 жителя.

В январе 1925 года был создан Березинский государственный заповедник, который стал одним из первых советских заповедников.

Деревня Домжерицы – является административным и научным центром заповедника.

В ходе Великой Отечественной войны с 1941 по 1945 годы деятельность заповедника была прекращена. В период временной немецко-фашистской оккупации заповеднику был нанесен огромный ущерб: утрачены все фондовые научные материалы, разрушены музей, бобровая ферма, лосиный питомник, уничтожены коллекции, сожжены административные и почти все жилые здания. Территория заповедника стала базой партизанского движения.

В 1951 году было принято решение о ликвидации заповедника. Но в послевоенное время восстановление заповедника приняло государственный характер, в 1958 году заповедник был восстановлен в прежних границах, развернулась активная научная деятельность по обогащению флоры и фауны.

В послевоенные годы шло активное строительство административных и жилых зданий в д.Домжерицы.

В 1979 году Березинскому заповеднику был присвоен статус биосферного.

В 2010 году резерват был включён в перечень водно-болотных угодий международного значения, подпадающих под действие Рамсарской конвенции.

Современная планировочная структура Домжериц сложилась под влиянием как природных, исторических, так и антропогенных факторов.

Деревня расположена в 3-х км от республиканской автодороги М-3 Минск-Витебск между автодорогой на д.Крайцы и рекой Сергуч (Бузянка). Деревня окружена землями лесного фонда, принадлежащими Государственному природоохранному учреждению «Березинский биосферный заповедник».

В настоящее время площадь н.п. Домжерицы в границах существующей черты населенного пункта составляет порядком 166,4 га. Территория состоит из трех отдельных участков: основной части с селитебной застройкой и двух участков, расположенных у ее западной границы. На одном участке находятся деревообрабатывающие цеха (№1 и №2) ГПУ «Березинский биосферный заповедник», на втором – контора Домжерицкого лесничества с жилой застройкой.

Планировочная структура основной части селитебной застройки деревни носит смешанный характер. В центральной части планировочный каркас имеет прямоугольную квартальную структуру, в южной и юго-восточной частях – более хаотичную, сложившуюся в направлении существующих дорог.

Урбанизированный планировочный каркас составляют ул. Центральная, ул.Садовая, ул.Цветочная, ул.Школьная, ул.Полевая, ул.Советская, ул.Молодежная, ул.Лесная и ул.Партизанская, подъезд к прибрежным территориям р.Сергуч (Бузянка) осуществляется по ул.Набережная.

Главной улицей деревни является ул.Центральная.

Природный планировочный каркас в границах населенного пункта представлен неблагоустроенными озелененными территориями с древесно-кустарниковой растительностью по ул.Лесная, вдоль восточной границы деревни, а также пойменными территориями ручья, протекающего через жилую застройку вдоль ул.Советская. В зеленом массиве по ул.Лесная оборудована экологическая тропа, далее расположено два пруда.

Общественно-деловая зона. Основные объекты общественного назначения сконцентрированы вдоль ул.Центральная, которая является главным въездом в населенный пункт с автомобильной трассы. Здесь расположены гостиничный комплекс «Сергуч» с рестораном, административное здание ГПУ «Березинский биосферный заповедник» с Музеем природы, Домжерицкий сельский исполнительный комитет, Дом экологического просвещения, библиотека, почтовое отделение, ФАП, школа, детский сад, магазин. Торговый объект также расположен в южной части деревни по ул.Советская. На пересечении улиц Садовая и Цветочная находится детская школа искусств и дом культуры. В западной части деревни в лесном массиве расположен Музей Мёда.

Культовый объект представлен зданием религиозной общины «Евангельская Церковь г. Лепель».

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

Многоквартирная застройка (малоэтажная) сконцентрирована по ул.Центральная и ул.Садовая.

Усадебная застройка является преимущественным типом застройки большей части населенного пункта, в основном низкоплотной.

Производственная зона. Поскольку н.п.Домжерицы расположен на территории ГПУ «Березинский биосферный заповедник», и существуют ограничения на осуществление хозяйственной деятельности, то из производственно-коммунальных объектов на территории деревни расположены: деревообрабатывающие цеха (ДОЦ «Домжерицы»), столярная мастерская и автомастерская, землепользователями которых является Березинский заповедник. В южной части деревни по ул.Советская находятся фазанарий и конюшни, которые также относятся к хозяйству заповедника.

Существующее кладбище расположено в западной части деревни, имеется свободный участок для его развития в пределах отведенной территории.

Рекреационная зона. В границах населенного пункта нет зарегистрированных участков озеленения общего пользования, однако имеются неблагоустроенные озелененные территории с древесно-кустарниковой растительностью по ул.Лесная, вдоль восточной границы деревни, а также пойменные территории ручья, протекающего через жилую застройку вдоль ул.Советская, которые можно предлагать к благоустройству.

За границами населенного пункта в западном направлении на прилегающих территориях расположен Лесной зоопарк Березинского биосферного заповедника, где живут характерные обитатели заповедного леса. В зоопарке для диких животных созданы максимально приближенные к естественной среде условия.

На северо-западе от н.п.Домжерецы обустроена экологическая тропа и смотровая площадка с башней.

В юго-западном направлении от границы н.п.Домжерицы расположена станция фонового мониторинга ГУ «Витебский областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды».

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

Населенный пункт Домжерицы является центром Домжерицкого сельсовета Лепельского района, который входит в состав Полоцко-Новополоцкого внутриобластного региона Витебской области.

По функциональному назначению Домжерицкое планировочное образование является природоохранным, с развитыми обслуживающими и рекреационными функциями. Ведущим субъектом хозяйственной деятельности этого планировочного образования является Государственное

природоохранное учреждение «Березинский биосферный заповедник», занимающееся научной и лесоводческой деятельностью. Вследствие ограничений на осуществление хозяйственной деятельности на территории заповедника, промышленных и сельскохозяйственных предприятий на территории нет.

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 поселковых территорий.

Параметры развития н. п. Домжерицы установлены в результате анализа динамики численности населения, демографических процессов, происходивших в течение последнего тридцатилетия, 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 н. п. Домжерицы:

Современное население – 0,39 тыс. чел.;

1 этап – 0,47 тыс. чел.;

2 этап – 0,7 тыс. чел.

Жилищный фонд (всего):

- существующий – 13,98 тыс. кв. м на 212 квартир (домов);

- 1 этап – 17,16 тыс. кв. м на 251 квартиру (дом);

- 2 этап – 26,46 тыс. кв. м на 353 квартиры (дома).

Новое строительство:

1 этап – всего 3,18 тыс. кв. м, в т. ч. усадебного типа – 1,5 тыс. кв. м (47,2%), многоквартирного типа – 1,68 тыс. кв. м (52,8%);

2 этап – всего 9,3 тыс. кв. м, в т. ч. усадебного типа – 5,94 тыс. кв. м (63,9%), многоквартирного типа – 3,36 тыс. кв. м (36,1%);

Обеспеченность:

существующая – 36,3 кв. м / чел.;

1 этап – 36,5 кв. м / чел.;

2 этап – 37,8 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 жилищное строительство при полном освоении составила 13,74 га, в том числе под многоквартирную застройку 2,01 га, под усадебную застройку 11,73 га, из них по этапам:

1 этап - всего – 3,22 га:

- под усадьбную застройку – 2,55 га;
- под многоквартирную застройку – 0,68 га.

2 этап - всего – 10,52 га:

- под усадьбную застройку – 9,18 га;
- под многоквартирную застройку – 1,34 га.

Величина земельного участка усадьбного дома – 0,15 га.

Средний размер усадьбного дома – 100 -110 кв. метров по этапам проектирования;

Средний размер квартиры – 70 кв. метров

Территория населенного пункта:

существующая – 166,44 га;

1 этап – 168,75 га;

к концу 2 этапа – 168,75 га.

Производственный потенциал

Экономическая функция населенного пункта Домжерицы - природоохранная.

ГПУ «Березинский биосферный заповедник» для переработки древесины имеет деревообрабатывающий цех «Домжерицы».

В период первого этапа предусматривается реконструкция ДОО «Домжерицы» с расширением производственной базы. Предусмотрено строительство цеха по выпуску погонажных изделий и цеха по выпуску строганой экспортной продукции, сушильного комплекса.

Основой политики социально-экономического развития населенного пункта должны стать: дальнейшее развитие инфраструктуры туризма, развитие сферы услуг; стимулирование предпринимательства и деловой инициативы.

Повышению социально-экономического потенциала населенного пункта будет способствовать увеличение мощностей ДОО «Домжерицы», развитие сети небольших предприятий, ориентированных на обслуживание туристов, а также предприятий по обслуживанию рекреационных и туристских учреждений. Новые рабочие места будут создаваться как на новых, так и на существующих объектах.

Развитие системы общественного обслуживания

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование комфортной среды жизнедеятельности, обеспечивающей полноценные условия для воспроизводства здорового, творчески активного поколения и повышения уровня его образовательного–культурного и духовного развития, 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: учреждений дошкольного, общего среднего образования, амбулатории, 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 безбарьерной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания н. п. Домжерицы приведено в таблице 4.1.

Таблица 4.1 Перечень существующих и новое строительство объектов общественного обслуживания в н. п. Домжерицы

Наименование объектов, единица измерения вместимости (мощности)	По состоянию на 01.01.2021 г.		1 этап			2 этап		
	Вместимость (мощность)	Обеспеченность на 1000 жит.	Новое строительство	Вместимость (мощность) на конец этапа	Обеспеченность на 1000 жит.	Новое строительство	Вместимость (мощность) на конец этапа	Обеспеченность на 1000 жит.
Учреждения дошкольного образования, мест	30/22*	80		30	64	10	40	43
Учреждения общего среднего образования, мест	300/50*	799		300	638		300	426
Амбулатория, посещений в смену	14**	36,4/20,5	6	20**	42,5/26,1		20**	28,5/20,1
Клубные учреждения, мест в зрительном зале	150	390		150	319		150	214
Библиотека, тыс. ед. хранения	8,56	22,2		8,56	18,2		8,56	12,2
Объекты торговли, кв.м торг. площади	247,7	643,4		247,7	527,0	150	397,7	846,0
Объекты общественного питания, посадочных мест	165	428		165	351		165	236

Наименование объектов, единица измерения вместимости (мощности)	По состоянию на 01.01.2021 г.		1 этап			2 этап		
	Вместимость (мощность)	Обеспеченность на 1000 жит.	Новое строительство	Вместимость (мощность) на конец этапа	Обеспеченность на 1000 жит.	Новое строительство	Вместимость (мощность) на конец этапа	Обеспеченность на 1000 жит.
Отделение почтовой связи, объект	1	1 об-т / 0,39 тыс. чел.		1	1 об-т / 0,47 тыс. чел.		1	1 об-т / 0,7тыс. чел.

*мест по проекту/фактически посещает

**обеспеченность на 1000 жит. н. п./обеспеченность на 1000 жит. Домжерицкого с/с

5. Стратегия градостроительного развития

Стратегия градостроительного развития н.п.Домжерицы основана на уникальности данного населенного пункта и заключается в усилении его роли как:

- центра сельсовета;
- административного и научного центра Березинского биосферного заповедника;
- подцентра туризма Лепельского района;
- центра Домжерицкого планировочного образования, являющегося природоохранным центром национального значения с природоохранными и обслуживающими функциями.

И в первую очередь направлена на развитие туристической инфраструктуры, насыщение уникальными объектами, развитие современной комфортной жилой среды, высококачественного благоустройства.

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.

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

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

Для совершенствования планировочной структуры н.п.Домжерицы Генеральным планом предусмотрено:

- формирование единого иерархически структурированного планировочного каркаса;
- закрепление функции общегородского центра как основного объединяющего планировочного элемента структуры;
- основные планировочные элементы жилой застройки – кварталы;
- закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей (ул. Центральная, ул.Садовая, ул.Цветочная, ул.Школьная);
- реконструкция сложившихся планировочных осей с целью улучшения связей;
- включения озелененных территорий в общую композицию населенного пункта;
- создание пешеходных связей жилой застройки с общественными объектами и с рекреационными территориями общего пользования.

5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон

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

Размещение жилой застройки проектом предусматривается в следующих направлениях:

на 1 этапе

строительство многоквартирной малоэтажной застройки по ул.Цветочная;

размещение усадебной застройки по ул. Молодежная, ул.Школьная и ул.Советская, в том числе за счет доосвоения существующих отводов;

на 2 этапе

завершение квартала многоквартирной застройки в границах ул.Центральная, ул.Цветочная и ул.Садовая путем размещения жилой многоквартирной малоэтажной застройки (1-3 этажа) ;

размещение усадебной застройки в кварталах улиц Школьная, Набережная и Проектируемая №2 в восточной части н.п.Домжерицы, а также по ул.Полевая.

Общественно-деловые зоны

Развитие общественно-деловых зоны предусматривается за счет:

строительства многофункционального общественного объекта (усадебный болотник) в квартале улиц Центральная и Лесная;

строительства многофункционального общественного объекта (мифологический хуторок) по ул.Лесная;

размещения общественной специализированной зоны по ул.Лесная (между школой и прудом) - спортивно-развлекательной и фестивальной зоны для проведения различных мероприятий и соревнований;

размещения объекта общественного обслуживания по ул.Школьная.

Производственные зоны

Для производственных территорий проектом предусмотрены следующие мероприятия:

формирование нового участка производственной зоны в западной части н.п.Домжерицы - реконструкция ДОЦ «Домжерицы» с расширением производственной базы;

реконструкция существующей столярной мастерской по ул.Цветочная в центральной части населенного пункта для развития производственного

объекта, ориентированного на обслуживание туристов - производства сувенирной продукции, которое могут посещать туристы с возможностью принять участие в процессе производства; дополнительно необходима разработка проекта санитарно-защитной зоны столярной мастерской для исключения негативного влияния на окружающую жилую застройку;

реконструкция существующей коммунальной зоны автомастерских и гаража по ул.Центральная с благоустройством территории, модернизацией фасадов, ландшафтного оформления прилегающей территории для создания репрезентативного облика объекта, расположенного в центральной части населенного пункта;

развитие мест захоронений на свободном участке существующего кладбища в западной части деревни.

Рекреационные зоны

Развитие рекреационных зон предусматривается за счет:

формирования системы благоустроенных озелененных территорий общего пользования;

создания и проведения инженерного благоустройства зоны отдыха у воды по ул.Лесная, сквера с аккумулярующим прудом по ул.Школьная на 1 этапе;

создания и проведения благоустройства соответствующего уровня сквера на пересечении ул.Центральная и ул.Лесная, у спортивной площадки по ул.Лесная, сквера на пересечении ул.Молодежная и ул.Проектируемая, у Домжерицкого лесничества на 1 этапе;

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

5.3. Развитие системы озелененных территорий

Благоустроенные озелененные территории представлены озелененной территорией общественного центра у гостиницы «Сергуч». Озелененная территория общественного центра расположена на землях ГПУ «Березинский биосферный заповедник» и не учитывается в расчете обеспеченности населения.

В настоящее время Березинским заповедником проведено частичное благоустройство участка древесно-кустарниковой растительности по ул.Лесной, а также начато благоустройство территории у пруда по ул.Лесной. Проектом предлагается дальнейшее благоустройство данных территорий с преобразованием их в сквер и зону отдыха у воды соответственно на 1 этапе. Другие благоустроенные озелененные территории в населенном пункте отсутствуют.

На расстоянии 360 м от черты н.п.Домжерицы имеется Аллея памяти А.Глазко.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»¹, а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» обеспеченность н.п. Домжерицы озелененными территориями общего пользования как для сельского населенного пункта должна составлять не менее 12 м²/чел.

В соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»² в районах усадебной жилой застройки необходимо размещать озелененные территории (парки, скверы) исходя из норматива – не менее 6 м² в пешеходной доступности не превышающей 20 минут.

Проектная численность населения н.п. Домжерицы в жилой усадебной застройке составляет 396 чел. Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования в жилой усадебной застройке должна составлять не менее 0,24 га. Проектом генерального плана планируется создание озелененных территорий общего пользования площадью 40,35 га, что обеспечивает соблюдение норматива.

Проектная численность населения, проживающего в жилой многоквартирной застройке составит 304 человека, а площадь жилой многоквартирной застройки в н.п. Домжерицы – 2,2 га. При уровне озелененности многоквартирной застройки не менее 25%, площадь озелененных территорий составит 6,65 га. Таким образом, обеспеченность населения озелененными территориями ограниченного пользования в жилой многоквартирной застройке составит 54,6 м²/чел, что обеспечивает соблюдение норматива.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит 77,8 га, в том числе общего пользования – 40,35 га (таблица 5.3.1). Площадь территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей н.п. Домжерицы.

Таблица 5.3.1 Состав озелененных территорий н.п. Домжерицы

Озелененные территории	2035 г., га
общего пользования	40,35
специального назначения	3,85*
ограниченного пользования	27,7
улиц и дорог	5,9
Всего	77,8

*площадь озелененных территорий специального назначения принята с учетом процента озелененности функциональной зоны в 70% в целях достижения норматива озелененности населенного пункта

¹ Принят Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Г "Об утверждении экологических норм и правил"

² Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

По степени рекреационной нагрузки в границах н.п. Домжерицы были выделены две территориальные зоны:

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

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

При реализации проекта генерального плана обеспеченность озелененными территориями общего пользования н.п. Домжерицы составит 269,2 м²/чел., что соответствует нормативам.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций. В проекте генерального плана получила распространение следующая озелененная территория специального назначения:

Л-1 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коридоров.

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1, Р-2.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40%, процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 70%. Таким образом, площадь озеленения ландшафтной зоны специального назначения составит 3,85 га. Общая площадь озелененных территорий специального назначения к концу 2 этапа составит 5,5 га.

Предложения по развитию насаждений ограниченного пользования разрабатываются на последующих стадиях проектирования, в составе проектов застройки отдельных функциональных зон и объектов.

В балансе территорий различных объектов необходимо соблюдать % озелененности в соответствии с таблицей 5.3.2.

Таблица 5.3.2. Нормы уровня озелененности населенного пункта и его участков

Функциональное назначение территории	Уровень озелененности, не менее, %	Минимальная площадь озелененных территорий (II этап), га
жилая многоквартирная	25	1,66
жилая усадебная	40	22,24
производственно-коммунальная	15	1,8

Функциональное назначение территории	Уровень озелененности, не менее, %	Минимальная площадь озелененных территорий (II этап), га
инженерные сооружения	15	0,18
общественные зоны, многофункциональные центры и объекты*	32**	1,79
улиц и дорог	25	5,9
Всего		

*уровень озеленения устанавливается в зависимости от функционального назначения территории общественного объекта в соответствии с ЭкоНиП

**в проекте использовано средневзвешенное процентное значение с учетом % озеленения для различных общественных объектов (от 25% до 60%)

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 27,67 га. Озелененность населенного пункта к концу второго этапа составит 51,2 % (без учета прочих земель).

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц и дорог, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Создание насаждений данной категории также способствует выносу загрязненного воздуха с жилых территорий позволяет снизить уровни загрязнения атмосферного воздуха от мобильных источников на прилегающие территории. Общая площадь насаждений улиц и дорог к расчетному представлена в таблице 5.3.1.

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

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве не менее 12 м² озелененных территорий на человека;

создание и проведение инженерного благоустройства зоны отдыха у воды по ул.Лесная, сквера с аккумулялирующим прудом по ул.Школьная на 1 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера на пересечении ул.Центральная и ул.Лесная, у спортивной площадки по ул.Лесная, сквера на пересечении ул.Молодежная и ул.Проектируемая, у Домжерицкого лесничества 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.

По состоянию на 01.01.2021 г. на территории н.п.Домжерицы физкультурно-спортивные объекты общего пользования отсутствуют. Физкультурно-спортивные сооружения ограниченного пользования сосредоточены на базе ГУО «Домжерицкая базовая школа Лепельского района». В школе действует спортивный зал с площадью пола 172 м кв. У здания школы расположена баскетбольная/гандбольная площадка площадью

840 м кв., имеется участок с естественным травяным покровом с турниками площадью 0,15 га.

В соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»³ в населенных пунктах с численностью населения более 200 человек следует размещать не менее одного сооружения (спортивная площадка, футбольное поле, спортивный зал (помещение для занятий физическими упражнениями и спортом)).

Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений настоящим генеральным планом предусматривается:

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

размещение комплексной спортивной площадки или спортивного сооружения общего пользования у сквера по ул.Лесной;

оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м.

Туристический потенциал н.п.Домжерицы связан с нахождением территории в составе Березинского заповедника. Приоритетными видами туризма являются экологический, экскурсионно-познавательный, рекреационный.

Объектом размещения туристов в пределах в н.п.Домжерицы является гостиничный комплекс «Сергуч». Кроме того, в 2 км от восточной границы населенного пункта у озера Домжерицы расположен гостевой домик «Домжерицкое озеро».

Экологический туризм является одним из приоритетных как для заповедника, так и для населенного пункта. Экологический туризм в заповеднике осуществляется также на базе Музея природы, зоопарка, Музея Меда, Центра мифологии.

Активный отдых организуется на базе многообразных туристических маршрутов, разработанных для территории заповедника. Туристические маршруты включают пешие, велосипедные, водные, конные, лыжные, комбинированные прогулки. В теплое время года имеется возможность посещения веревочного парка «Лесные забавы». Населенный пункт имеет высокую ценность с точки зрения туристического потенциала, представляя интерес в том числе для зарубежных туристов.

5.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом н.п. Домжерицы предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортных коммуникаций:

Магистрально-уличная сеть

Существующая уличная сеть в плане имеет смешанную структуру, состоящую из главных улиц сельских населенных пунктов и основных жилых

³ Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

улиц. Предлагаемое в генеральном плане развитие уличной сети направлено на дальнейшее ее совершенствование для создания наиболее благоприятного режима для движения транспорта и пешеходов, и включает:

- ул. Проектируемая №1 – 0,71 км;
- реконструкция ул. Школьная – 0,37 км.

Таким образом, на 1 этапе протяженность улиц с транспортным значением составит 4,47 км, на 2 этапе вырастет до 5,18 км; плотность улиц с транспортным значением составит на 1 этапе 2,64 км/кв.км и на 2 этапе 3,07 км/кв.км. Протяженность главных улиц на 1 и 2 этапе составит 2,87 км, что соответствует плотности 1,69 км/кв.км.

Общественный пассажирский транспорт

В настоящее время внутригородские пассажирские перевозки в д. Домжерицы осуществляются индивидуальными транспортными средствами.

Весь объем внутригородских пассажирских, а также большая часть внешних перевозок д. Домжерицы, осваиваются пригородными и междугородними автобусными маршрутами, обслуживаемыми автобусами филиала Витебскоблавтотранс «Автотранспортное предприятие №14 г. Лепель», расположенное по адресу г. Лепель, Минское шоссе, 157-й км. Междугородний и пригородный автобус проходит по автомобильной дороге республиканского значения М-3 Минск – Витебск.

Транспортно-обслуживающие устройства

На сегодняшний день обеспеченность составляет около 60 машино-мест. Вместе с существующими массивами гаражей боксового типа, размещение автотранспорта происходит на внутриквартальных территориях многоквартирной застройки, на уширениях проезжей части улиц и на парковках. Для жителей намеченной в генеральном плане многоквартирной застройки на расчетный срок при 100% обеспеченности жителей новой многоэтажной застройки автостоянками требуется 78 машино-мест, в том числе на 1 этапе 30 машино-мест. Территории для хранения легковых автомобилей проектом предусматривается в коммунальных зонах и на внутриквартальных территориях.

5.5. Развитие инженерной инфраструктуры

Основная задача – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения рабочего поселка путем её последовательной реконструкции и развития. Для выполнения этой задачи предусматриваются следующие мероприятия по отдельным видам инженерного обеспечения, которые могут быть откорректированы согласно требований Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 N 300-3 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» в составе градостроительных проектов специального планирования или на последующих стадиях проектирования в зависимости от принятых архитектурно-планировочных решений.

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Сохранение действующей схемы электроснабжения н.п. Домжерицы Лепельского района в составе Витебской энергосистемы от подстанции (далее – ПС) 110/10 кВ «Домжерицы» через существующие и проектируемые трансформаторные подстанции.

Реконструкция ПС 110/10 кВ с повышением трансформаторной мощности, при необходимости, для возможности оперативного управления энергосистемой, в случае организации отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления с использованием электроэнергии.

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

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

Теплоснабжение

Реконструкция и модернизация централизованной системы теплоснабжения населенного пункта, при необходимости.

Организация теплоснабжения новой многоквартирной застройки от централизованного теплоснабжения. Возможен вариант децентрализованного теплоснабжения многоквартирной застройки от поквартирных котлов или от локальных котельных с использованием электрической энергии.

Реконструкция тепловых сетей с заменой на ПИ-трубы.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки (в том числе объектов социальной инфраструктуры) от индивидуальных теплогенераторов с использованием электрической энергии, местных видов топлива.

Связь

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

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

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

Реконструкция существующих и строительство новых линейных сооружений связи.

Водоснабжение

Реконструкция и модернизация действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления от подземного водозабора.

Строительство артезианских скважин требуемой производительности с установками (станцией) по обезжелезиванию воды.

Ликвидация недействующих артезианских скважин, находящихся в неисправном техническом состоянии, при необходимости.

Проведение инвентаризации водопроводных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных водопроводных сетей. Перекладка магистральных и водопроводных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Строительство кольцевых водопроводных сетей в районах нового жилищного строительства с ликвидацией тупиковых участков в соответствии с программой реконструкции и строительства дорожно-уличной сети.

Водоотведение (канализация)

Дальнейшее развитие действующей централизованной системы водоотведения (канализации) н.п. Домжерицы с отведением хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на существующие очистные сооружения (далее – ОС) естественной биологической очистки. Строительство сливной станции на территории ОС.

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим хозяйственно-бытовым и производственным сточным водам с учетом новых подключений. Реконструкция канализационной насосной станции (далее – КНС), находящейся в неисправном техническом состоянии, для обеспечения устойчивости и надежности работы системы водоотведения (канализации). Реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных канализационных сетей. Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Строительство самотечных канализационных сетей, КНС, напорных трубопроводов.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории населенного пункта с учетом перехода Республики Беларусь на региональную систему удаления коммунальных отходов (далее – КО).

Захоронение КО от населенного пункта на существующем районном полигоне КО с его использованием до момента ввода в эксплуатацию

регионального объекта по обращению с КО в соответствии с утвержденной «Концепция создания объектов по сортировке и использованию КО и полигонов для их захоронения» (далее - Концепция). Далее закрытие существующего полигона КО, рекультивация и благоустройство территории.

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

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

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

Организация площадок для сбора крупногабаритных отходов.

Обеспечение захоронения отходов здравоохранения в соответствии с Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 07.02.2018г. №14 «Об утверждении санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами».

Устройство общественных уборных в местах массового скопления людей (в составе объектов социально-культурного обслуживания, предприятий торговли).

Дождевая канализация

Формирование закрытой системы дождевой канализации.

Строительство закрытой сети дождевой канализации.

Строительство очистных сооружений закрытого типа.

Строительство сооружений инфильтрации в зону аэрации.

Организация выпуска очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь.

Строительство закрытого дренажа.

Реконструкция водоотводящей сети.

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

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

Водное благоустройство

Реконструкция водоемов и водотоков.

Создание аккумулирующего водоёма на существующем водотоке для приёма дренажных вод.

Строительство и реконструкция системы закрытого дренажа.

5.6. 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 для предприятий, расположенных с нарушением режима СЗЗ: столярная мастерская, автомастерская с гаражом;

- соблюдения санитарно-гигиенических нормативов при реконструкции с расширением предприятия ДОО «Домжерицы»;

- разработки проекта санитарно-защитной зоны котельной КУПП «Боровка», утверждение в установленном законодательством Республики Беларусь порядке;

- в случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами генерального плана;

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

- от передвижных источников:

- на дальнейших стадиях проектирования, выполнить расчет выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, местам хранения автотранспорта;

- формирование защитных насаждений улиц и автомобильных дорог, отведение внутренних территорий микрорайонов для основных массивов жилой застройки, детских дошкольных и школьных учреждений, сосредоточение учреждений культурно-бытового обслуживания вдоль главных улиц позволит снизить уровень вредного воздействия от передвижных источников на жилые территории;

- снижение количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от мобильных источников за счет развития велосипедной инфраструктуры.

Мероприятия в области охраны подземных и поверхностных вод

В целях улучшения качества водных ресурсов предусматривается:

- реконструкция существующей канализационной насосной станции на 1 этапе;

- реконструкция, модернизация и строительство инженерных объектов, сооружений и сетей, оказывающих влияние на поверхностные и подземные воды;

- реконструкция и модернизация действующей системы бытовой канализации;

строительство площадки для складирования снега, оборудованной системой очистки сточных вод;

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны новых скважин с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

тампотаж существующих артезианских скважин при неблагоприятном их техническом и санитарном состоянии;

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

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранной зоны р.Сергуч, включающее в себя формирование насаждений общего пользования;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранной зоне р.Сергуч, согласно утвержденного проекта.

Мероприятия в области охраны земельных ресурсов, почв и растительности:

проведение обследования почв в границах населенного 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 рекреации, ЗСО водозаборов, СЗЗ);

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

снижение уровня воздействия на почвы от стационарных и передвижных источников путем внедрения новых технологий очистки выбросов, технической оснащенности промышленных производств, видов используемого топлива на транспорте;

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть: максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами настоящего генерального плана; проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки;

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

При освоении территории требуется проведение комплекса мероприятий по инженерной защите территории н.п.Домжерицы: реконструкция водотока, подсыпка в целях создания аккумулятивного пруда.

Мероприятия по обращению с отходами:

развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории с учетом перехода Республики Беларусь на региональную систему удаления коммунальных отходов (КО);

организация и вывоз КО с н.п. Домжерицы на полигон вблизи д.Боровно до введения в эксплуатацию регионального объекта по обращению с ТКО на территории Чашникского района в соответствии с утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь №715 от 23.10.2019 «Концепция создания объектов по сортировке и использованию твердых коммунальных отходов и полигонов для их захоронения» (в период с 2027-2029 гг.) для четырех районов, включая Лепельский район;

дальнейшее развитие системы раздельного сбора КО от населения с учетом извлечения ВМР, с отгрузкой вторсырья на переработку;

оборудование площадок для временного хранения строительных отходов и установка оборудования для переработки основных видов строительных отходов на территории предприятий, осуществляющих строительную деятельность;

организация системы сбора, использования и обезвреживания сложнobyтовой техники от населения;

организация площадок для сбора крупногабаритных отходов; заготовительных пунктов приема ВМР, дополнительных стационарных пунктов приема (заготовки) ВМР;

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

захоронение отходов здравоохранения в соответствии со СанПиН 2.1.7.14-20-2005 «Правила обращения с медицинскими отходами»;

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

Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды:

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

организация многоярусного защитного озеленения на территориях, прилегающих к значимым источникам шума (величина звукопонижения – 3-4 дБа);

дифференциация улично-дорожной сети по составу транспортного потока с выделением основного объема грузового движения на специализированные участки дорог;

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

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

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

соблюдение режимов санитарно-защитной зоны от ПС «Домжерицы» охранных зон от воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций.

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

С целью защиты населения и территории населённого пункта 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.

Для повышения устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС предлагается:

планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом климатических и географических особенностей, рельефа местности, направления течения рек и преобладающего направления ветров, а также вероятности воздействия опасных факторов ЧС на население, территорию и окружающую природную среду;

предусматривать приоритетное групповое размещение промышленных объектов;

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

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

производить резервирование объектов и элементов систем жизнеобеспечения;

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.

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

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку электросиренного оборудования с возможностью передачи сигналов оповещения и речевой информации на здании Домжерицкого сельского исполнительного комитета (*ул. Центральная, 8*);

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

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

возможность централизованного запуска проектируемых средств оповещения;

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 расстояний:

от границ населённого пункта, до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

учитывать требования по нормированию расстояний от границ усадебной жилой застройки до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

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

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки населённого пункта;

предусмотреть строительство пожарных водоемов и резервуаров согласно п.10 СН-2.02.02-2019;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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

Мероприятия гражданской обороны.

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

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения;

мероприятия по приспособлению для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта при строительстве бань, прачечных, предприятий химической чистки, постов мойки автомашин находящихся в коммунальной собственности;

с целью укрытию населения предусмотреть:

возможность приспособления инженерных сооружений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

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

РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

6. Планируемые мероприятия

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

В соответствии с первым этапом реализации проекта до 2026 года предусмотрена программа первоочередных мероприятий.

Жилищное строительство:

Всего: 3,18 тыс. кв. м на 39 квартир (домов), в том числе: многоквартирное жилищное строительство – 1,68 тыс. кв. м на 24 квартиры; усадебное жилищное строительство – 1,5 тыс. кв. м на 15 квартир (домов).

Структура новой застройки: 52,8 % – многоквартирная, 47,2 % – усадебная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства всего составляет 3,22 га, в том числе под усадебную застройку – 2,55 га, под многоквартирную – 0,67 га.

Система общественного обслуживания:

- увеличение мощности амбулаторного учреждения до 20 человек в смену, с учетом обслуживания населения сельского совета;

- повышать качество обслуживания – приоритетное направление развития сферы обслуживания.

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

6.2. Развитие системы озелененных территорий

Для развития системы озелененных территорий настоящим Генеральным планом предусматриваются следующие первоочередные мероприятия:

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве не менее 12 м² озелененных территорий на человека;

создание и проведение инженерного благоустройства зоны отдыха у воды по ул.Лесная, сквера с аккумулялирующим прудом по ул.Школьная на 1 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул.Лесная, сквера у спортивной площадки по ул.Лесная, на пересечении ул.Молодежная и ул.Проектируемая у Домжеричского лесничества на 1 этапе;

сформировать озелененные территории специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

Для развития *физической культуры и спорта* рекомендуется:

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

размещение комплексной спортивной площадки или спортивного сооружения общего пользования у сквера по ул.Лесной;

оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м.

6.3. Развитие транспортной инфраструктуры

В качестве первоочередных мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры предусматривается:

реконструкция ул. Школьная (категории Г) – 0,37 км;

строительство автомобильных стоянок и парковок для легковых автомобилей на 30 машино-мест.

6.4. Развитие инженерной инфраструктуры

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Реконструкция подстанции (далее – ПС) 110/10 кВ с повышением ее трансформаторной мощности, при необходимости, для возможности оперативного управления энергосистемой, в случае организации отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления с использованием электроэнергии.

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

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

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения новой многоквартирной застройки от централизованного теплоснабжения. Возможен вариант децентрализованного теплоснабжения многоквартирной застройки от поквартирных котлов или от локальных котельных с использованием электрической энергии.

Реконструкция тепловых сетей с заменой на ПИ-трубы.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки (в том числе объектов социальной инфраструктуры) от индивидуальных теплогенераторов с использованием электрической энергии, местных видов топлива.

Связь

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

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

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

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

Водоснабжение

Строительство артезианских скважин требуемой производительности с установкой (станцией) по обезжелезиванию воды.

Ликвидация недействующих артезианских скважин, находящихся в неисправном техническом состоянии, при необходимости.

Проведение инвентаризации водопроводных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных водопроводных сетей. Перекладка магистральных и водопроводных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Строительство кольцевых водопроводных сетей в районах нового жилищного строительства с ликвидацией тупиковых участков в соответствии с программой реконструкции и строительства дорожно-уличной сети.

Водоотведение (канализация)

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим хозяйственно-бытовым и производственным сточным водам с учетом новых подключений. Реконструкция канализационной насосной станции (далее – КНС), находящейся в неисправном техническом состоянии для обеспечения устойчивости и надежности работы системы водоотведения (канализации). Реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных канализационных сетей. Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Строительство самотечных канализационных сетей, КНС, напорных трубопроводов.

Санитарная очистка территории

Захоронение КО от населенного пункта на существующем районном полигоне КО.

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

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

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

Организация площадок для сбора крупногабаритных отходов.

Обеспечение захоронения отходов здравоохранения в соответствии с Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 07.02.2018г. №14 «Об утверждении санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами».

Устройство общественных уборных в местах массового скопления людей (в составе объектов социально-культурного обслуживания, предприятий торговли).

Дождевая канализация

Строительство закрытой сети дождевой канализации.

Строительство очистных сооружений закрытого типа.

Организация выпуска очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь.

Строительство закрытого дренажа.

Реконструкция водоотводящей сети.

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

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

Водное благоустройство

Реконструкция водоемов и водотоков.

Создание аккумулирующего водоёма на существующем водотоке для приёма дренажных вод.

Строительство и реконструкция системы закрытого дренажа.

6.5. Охрана окружающей среды

В части охраны окружающей среды Проектом предусмотрено:

для предприятий, 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:

столярная мастерская;

автомастерская с гаражом;

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности населенного пункта в н.п.Домжерицы.

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

установку электросиренного оборудования с возможностью передачи сигналов оповещения и речевой информации на здании Домжерицкого сельского исполнительного комитета (*ул. Центральная, 8*);

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

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 ко всем зданиям и сооружениям города;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки поселка с ликвидацией всех тупиковых участков;

учитывать мероприятия по защите населения и персонала организаций от поражающих факторов современных средств поражения.

7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения.

Схема энергоснабжения населенного пункта, в составе схем электроснабжения, теплоснабжения.

Схема водоснабжения.

Схема канализации.

Схема дождевой канализации.

Схема санитарной очистки территории населенного пункта.

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 границах перспективной городской черты, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Регламенты установлены для четырех основных видов функциональных зон населенного пункта – жилых, общественных, производственных и рекреационных. Приведены три дополнительных типа зон.

Схемой функционального зонирования выделены основные типы и подтипы функциональных зон. Подробное функциональное зонирование территории с выделением участков подтипов, видов и подвидов функциональных зон устанавливается проектами стадии «Детальный план».

9. Система регламентов

Регулирование развития градостроительных зон населенного пункта основано на системе регламентов, включающей следующие виды.

Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны

устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид использования территории дополняется другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурно-планировочного районирования.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

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

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

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

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

- соотношение видов застройки и использование территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки.

На стадии детального градостроительного 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. Официально параметры коэффициента интенсивности застройки инвестиционного участка устанавливаются проектом стадии «Детальный план».

Регламент Г. Изменение использования территории устанавливается через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка, нормативных параметров и регламентов и включает следующие виды:

- изменения типов функционального использования территории (ИТ);
- изменения режима использования территории (ИР).

Зона изменения типа функционального использования территории выделяется для обозначения территорий, на которых планом зонирования предусматривается изменение типа использования, например, вместо промышленной застройки планируется строительство жилых домов или формирование общественного многофункционального центра и т.п.

Зона изменения режима использования территории обозначает территорию, на которой при сохранении типа использования в ту или другую сторону меняется интенсивность застройки, например, вместо жилой усадебной застройки предусматривается формирование массива многоквартирной многоэтажной застройки.

Зоны изменения типа функционального использования территории и изменения режима использования территории состоят из режимов или форм освоения: реконструкция, трансформация, освоение новых территорий или новое освоение.

Регламент Д. Обосновывающий – Система планировочных ограничений устанавливается с помощью типов регулирующих зон, которые отличаются от функциональных зон тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Вместе с тем отдельные функциональные «незастраиваемые» зоны находятся внутри «застраиваемых» и тем самым становятся определенным планировочным ограничением для застройки. Поэтому зоны транспортных, инженерных объектов и коммуникаций, а также зоны специального назначения попали одновременно в обе классификации: и функциональных, и регулирующих зон. При размещении объектов строительства в отсутствие детальны планов в местах, где это не запрещено, регламенты зонирования устанавливаются с помощью регулирующих зон.

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования

осуществляется по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий» порядок получения разрешения на проектирование и строительство устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам генерального плана, а «специальный» порядок получения разрешения действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно, а также если регламенты отсутствуют.

1. «Общий» порядок должен осуществляться следующим образом:

ознакомление застройщика (инвестора) с регламентами генерального плана (детального плана) в интересующей его зоне (зонах);

подача заявки в местный исполнительный орган о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами генерального плана (детального плана);

предоставление в установленном порядке земельного участка;

согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.

2. «Специальный» порядок устанавливается, если для желаемого типа здания, сооружения, функционального использования установлен режим «В» (возможного) размещения при условии выполнения специальных технико-экономических, архитектурно-планировочных, инженерно-технических или экологических обоснований. В этом случае может быть выдано разрешение на проектно-изыскательские работы с утверждением для конкретного объекта строительства специальных градостроительных требований, отличных или не установленных действующими градостроительными проектами в рамках «вынужденного несоответствия» общим требованиям для зон. При осуществлении архитектурно-градостроительной деятельности по

«специальному» порядку предоставление участка происходит после утверждения проектно-сметной документации.

3. Если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство, запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «З»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.

4. Для развития участков в зоне «реконструкции», за исключением зон сноса усадебной застройки, при отсутствии детального плана устанавливается «специальный» порядок. При наличии детальной градостроительной документации, обязательной в зонах сноса застройки, разрешение на проектно-изыскательские работы предоставляется в общем порядке.

5. Развитие участков в зонах «трансформации» застройки и «нового освоения» при отсутствии разработанных и утвержденных детальных планов по специальному разрешению не допускается.

6. Если развитие отдельных участков в зоне с «несоответствующими параметрами» не будет мешать развитию на соседних участках, то разрешение на проектно-изыскательские работы при отсутствии детального плана может быть предоставлено по специальному порядку.

8. Все изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальной градостроительной документации.

9. В случае, когда реконструкция или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие смежных участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию необходимых мероприятий или осуществить принудительное изъятие (выкуп) земельного участка для государственных нужд.

Экологические регламенты и регулирующие зоны

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

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

Зоны смены режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование территорий».

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

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

- природные территории, подлежащие специальной охране;
- санитарно-гигиенические планировочные ограничения;
- контура месторождений полезных ископаемых.

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 природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, зоны отдыха у воды, природные парки попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулирующих зон.

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

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

- охранные зоны особо охраняемых природных территорий,
- скверы, зоны отдыха у воды, природные парки,
- водоохранные зоны и прибрежные полосы,
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- контура месторождений полезных ископаемых.

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.

Охранные зоны особо охраняемых природных территорий. В соответствии с Положением о Березинском биосферном заповеднике утвержденным Указом Президента Республики Беларусь №276 от 9 февраля 2012 г. в состав земель заповедника, образующих его территорию, не включаются земельные участки землепользователей, целевое назначение которых не отвечает природоохранным целям. В том числе, в Лепельском районе – земли Домжерицкого сельского исполнительного комитета (450,4 га). На них распространяется режим охраны и использования, установленный для охранной зоны.

Скверы, зоны отдыха у воды, природные парки. По состоянию на 01.01.2021г. благоустроенные озелененные территории общего пользования в

н.п. Домжерицы отсутствуют. Проектом предлагается создание озелененных территорий общего пользования площадью 40,35 га с целью выполнения норматива обеспеченности озелененными территориями общего пользования согласно ЭкоНП 17.01.06-001-2017.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов. Границы водоохраных зон и прибрежных полос оз. Домжерицкое, р. Бузянка в пределах н.п. Домжерицы и прилегающих территорий устанавливаются проектом «Проект водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов Лепельского района Минской области», РУП «ЦНИИКИВР» 2020 г., утвержденный Решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020 г. №1359. Водоохранные зоны и прибрежные полосы согласно упомянутому проекту вынесены на графические материалы.

При разработке проектных решений учтены требования Водного кодекса Республики Беларусь. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

В пределах н.п. Домжерицы ЗСО артезианских скважин представлены:

скважина № 14317/66: $R_2 = 33,1$ м, $R_3 = 223,7$ м;

скважина №9457/64: $R_2 = 15,0$ м, $R_3 = 34,8$ м (в настоящее время скважина законсервирована);

скважина №21707/70: $R_2 = 15,0$ м, $R_3 = 38,1$ м.

На графические материалы, вынесены контура третьего и второго пояса ЗСО перечисленных скважин.

Контура месторождений полезных ископаемых. Осуществление хозяйственной деятельности в границах месторождения устанавливается в соответствии с Законом «Об охране и использовании торфяников», Законом об «Особо охраняемых природных территориях», требованиями Кодекса о недрах Республики Беларусь, а также регулируется Положением о Березинском биосферном заповеднике.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

- санитарно-защитные зоны от производственных и сельскохозяйственных объектов;
- СЗЗ и санитарные разрывы от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;
- СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;
- СЗЗ объектов санитарной очистки;
- минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;
- охранные зоны 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.

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

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-З «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Система градостроительных регламентов в генеральном плане н.п. Домжерицы

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Изменение использование территории	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
<p>1. Жилые зоны - Ж 2. Общественные зоны - О 3. Производственные зоны - П. 4. Рекреационные зоны - Р 5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры Генеральным планом установлены регламенты только для поз. 1-4</p>	<p>Перечни основных и дополнительных объектов режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых общественных производственных ландшафтно-рекреационных</p>	<p>1. Соотношение видов застройки и использования территории, % 2. Застроенность, озелененность, % 3. Физические параметры объектов и участков (м, м², м³, га, км²)</p>	<p>1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана 2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом</p>	<p>Регулирующие зоны: 1. Зоны структурно-планировочных элементов населенного пункта (для малых и средних городов) 2. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций 3. Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций 4. Зоны природоохранные 5. Зоны санитарно-защитные 6. Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития 7. Зоны смены режима и типа функционального использования</p>	<p>1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации 2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного генеральным планом к режиму возможного – «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие детального плана для зон с режимом «реконструкция» 3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «З»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых невозможна без детальных планов</p>

10. Типология функциональных зон

При градостроительном зонировании с учетом анализа сложившейся планировочной ситуации, природно-географических и хозяйственных особенностей, комплексной градостроительной и экономической оценки развития поселения, должны выделяться функциональные (основные и дополнительные) и регулирующие зоны.

Функциональные (регулируемые) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

Регулирующие зоны определяют ареалы действия различных факторов – планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

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;

(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;

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

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 (регулируемых) и регулирующих зон, выделенных на чертеже ГМ-3 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование», принята в соответствии с таблицей:

ТИП	ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)*	Жилая многоквартирная застройка (Ж-1)	
	Жилая усадебная застройка (Ж-2)	
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	
	Общественная специализированная застройка (О-2)	

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П)	Промышленная (П-1)	
	Коммунальная (П-2)	П-2.3 мест погребения
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	
ЛАНДШАФТНАЯ ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	
	Транспортных сооружений (Т-2)	
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)	
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕН НЫЕ (С)	Ведения личного подсобного хозяйства (С-4)	
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ		
Зона сохранения режима использования территорий с целью перспективного развития функциональных зон (ПО)		

** в том числе учреждения дошкольного и школьного образования*

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

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяются преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подвид зоны выделяется с учетом планировочных ограничений (регулирующих зон).

10.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

Зоны жилой застройки с учетом основного типа применяемой застройки (Ж) подразделяются на подтипы и виды:

Ж-1 – зоны жилой многоквартирной малоэтажной застройки (1-3 этажа);

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки (величина участка 0,15 га);.

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;
- автомобильные стоянки и автомобильные парковки;
- улицы-проезды.

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

- усадебная застройка;
- блокированная застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- улицы, проезды.

Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Многоквартирной застройки Ж-1	Усадебной застройки Ж-2
ОСНОВНЫЕ		
Многоквартирная многоэтажные – 6-9 этажей жилые дома	З	З
Многоквартирные среднеэтажные – 4-5 этажей жилые дома	З	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Многоквартирной застройки Ж-1	Усадебной застройки Ж-2
Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	П	В
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 0,15 га, включая площадь застройки	З	П
Общежития	В	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Учреждения дошкольного образования	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В	В
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В	В
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)	П	В **
Культовые объекты	В*	В*
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки* инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса) АЗС СТО и авторемонтные мастерские** пожарное депо фабрика-химчистка**	В В В З З З В	З В В З З З В
Промышленные предприятия	З	З
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Многоквартирной застройки Ж-1	Усадебной застройки Ж-2
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П

* Параметры планировки и застройки объектов с градостроительным обоснованием устанавливаются на стадии «Детальный план».

** Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население).

Регламент В. Параметры застройки

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
1	Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	-	до 40%
2	Зона жилой усадебной застройки	-	более 70%	до 30%

Застроенность и озелененность

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

N п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее *
1	Жилая многоквартирная	15–45	35–50	25
2	Жилая усадебная	15–50	10–25	45

*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

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
		Среднеплотная
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	до 1500
2	Высота застройки, эт.	до 3
3	Общая площадь дома, кв.м	до 130

Генеральным планом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

малоэтажная – 1-3 этажа.

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон в пределах н.п. Домжерицы выделена регулирующая зона ПО – перспективного освоения. Регламент данной зоны предполагает сохранение существующего землепользования и проведение по необходимости мероприятий по расчистке территории (предотвращение замусоривания, залесения, закустаривания) до начала освоения территории под жилую и общественную застройку.

10.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах

На чертеже ГМ-3 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки.

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

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются на территориях центра в окружении узлов планировочного каркаса, а также а примагистральных территориях планировочного каркаса. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примагистральных территориях и примыкают к территориям жилых и рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50% и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20% территории зоны, а также объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного

питания, бытового обслуживания и спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Зоны общественной специализированной застройки могут включать школьные и дошкольные учреждения.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующих «основных» видов общественной застройки.

Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественных зонах

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественной застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной многофункциональной застройки О-1	Зона общественной специализированной застройки О-2
ОСНОВНЫЕ		
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления и местного (городского) самоуправления	П	В
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	В
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П
Гостиницы	П	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	В
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	П	В
Культовые учреждения	В	В
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга	П	П
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной многофункциональной застройки О-1	Зона общественной специализированной застройки О-2
Инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.)	В	В
Склады и базы	З	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	В	З
Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	П	П
Объекты отдыха и туризма, агроэкотуризма	В	В
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	П
Учреждения общего среднего образования, профессионально технического образования	В	П
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	В	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Многоквартирные жилые дома	В*	В*
Усадебная застройка	З	З
Промышленные предприятия	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, паркинги, общественные туалеты	П	П

* При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план».

Режим размещения

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

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 общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

максимальная концентрация функций типа О-1, О-2 на общественных территориях в примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса населенного пункта;

комфортная пешеходная доступность общественной многофункциональной застройки.

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

Регламент В. Параметры застройки

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

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

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

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

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

Физические параметры объектов и участков

При застройке общественных территорий необходимо учитывать требования по формированию целостной системы общественных центров поселений и их окружения в виде полноценных в эстетическом отношении

архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Развитие общественной многофункциональной застройки следует осуществлять за счет:

коренной реконструкции и модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки;

формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания.

Подробно физические параметры застройки общественных территорий (границы участков, суммарная емкость объектов, и др.) устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Регламент А. Тип и подтипы производственных зон

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

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды.

В генеральном плане производственная зона с учетом основного типа (П) подразделяется на следующие подтипы:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения.

Три основных типа и подтип производственных зон отражены на чертеже ГМ-3 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование».

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 15 % всей территории (в том числе и для мест погребения).

В санитарно-защитных зонах промышленных и коммунальных объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования,

организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

В зонах коммунальной застройки размещаются:

предприятия;

общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться действующими законодательными и нормативно-техническими документами Республики Беларусь.

Предприятия всех типов (новое строительство) не допускаются к размещению в центральной части населенного пункта.

Деятельность осуществляется в соответствии с Положением о Березинском биосферном заповеднике (утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 9 февраля 2012 года №59).

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в производственной зоне

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в производственных зонах, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне		
	Промышленная П-1	Коммунальная П-2	Мест погребения П-23
ОСНОВНЫЕ			
Предприятия легкой и пищевой промышленности	В	В	З
Предприятия электронной и приборостроительной отрасли	В	В	З
Предприятия промышленности стройматериалов	В	В	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне		
	Промышленная П-1	Коммунальная П-2	Мест погребения П-23
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей	В	В	З
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	В	В	З
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	В	В	З
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	П	В	З
Объекты малого бизнеса	П	В	З
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	В	В	З
Предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО	В	В	З
Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	В	З	З
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи)	В	В	З
Склады, базы	П	П	З
Объекты инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.)	В	В	В
Пожарные депо	В	В	З
Кладбища	З	З	П
ТЭЦ	П	В	З
Железнодорожные станции пассажирские	В	В	З
Железнодорожные грузовые станции и склады	В	В	З
Железнодорожные технические станции, резервные парки	В	В	З
Автовокзалы междугородные	В	В	З
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	В	П	З
Таможенные терминалы	В	В	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			
Многоквартирные жилые дома	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне		
	Промышленная П-1	Коммунальная П-2	Мест погребения П-23
Общежития	В*	З	З
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	В**	З	З
Предприятия торговли	В***	В***	В
Предприятия общественного питания и бытового обслуживания	В***	В***	З
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	З	З	З
Учреждения среднего специ- ального образования	В****	В****	З
Учреждения культуры и развлечений	З	З	З
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки)	В	В	З
Административные здания, проектные организации, кредитно- финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	В	В	З
Санаторно-курортные и оз- доровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З	З	З
Культовые объекты	З	З	П
Объекты зеленого строи- тельства ограниченного пользования	П	П	З

*Только дома для расселения персонала обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны.

**Только для учреждений здравоохранения обслуживающих работающих на предприятиях.

***Только на примагистральных территориях.

****Для учреждений, связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм.

Условия размещения отдельных объектов в производственной зоне принимаются в соответствии с п. 8 ТКП 45-3.01-116-2008 (02250).

Регламент В. Параметры застройки производственных зон

Параметры производственных территорий должны соответствовать градостроительным условиям размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, величине

интенсивности использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

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

Застроенность и озелененность производственных территорий

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

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Регламент А. Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N 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) входят озелененные территории общего пользования – общедоступные благоустроенные озелененные территории – скверы, зоны отдыха у воды, пляжи, образующие основу системы озелененных территорий:

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

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

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 80 процентов ее площади.

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

На рекреационных 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.

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

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается:

реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования, благоустройства и озеленения территории.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

Возведение объектов строительства в границах озелененных территорий регулируется настоящими регламентами при условии соответствия требованиям Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 № 205-З «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»⁴.

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в рекреационных зонах, необходимо принимать в соответствии с условиями размещения, указанными в таблице.

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1	Р-2
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	В	В
1.2.	дендропарки	В	П
1.3.	скверы	П	В
1.4.	бульвары	В	В
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В	П
1.6.	ООПТ	В	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В*	В*

⁴ Утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1	Р-2
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П
1.9.	зоны рекреации у воды	П	В
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В*	В*
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В*	В*
2.3.	площадки для занятия физкультурой и спортом	П	П
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	З	З
2.5.	временные торговые павильоны	В**	В**
2.6.	информационные стенды	П	П
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	В	П
2.8.	объекты общественного питания	З	З
2.9.	выставочные экспозиции	В*	В*
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*	З
2.11.	пункты проката	В	В
2.12.	общественные туалеты	П	П
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	З	З
2.14.	административные объекты	З	З
2.15.	станции (посты) спасения на водах	В*	В*
2.16.	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П
3.	Дополнительные объекты		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (кемпинги)	З	З
3.8.	культовые объекты	В*	В*
3.9.	кладбища	З	З
3.10.	пожарные депо	З	З
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З	З
3.12.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В*	В*
3.13.	площадки для выгула и дрессуры собак	З	З
4.	Иные объекты	З	З

** Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории*

*** Только временные павильоны, киоски, палатки на площадках на площадках в составе объектов озеленения городского значения площадью более 3 га*

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

Регламент В. Параметры использования
Соотношение видов использования территории

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».

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, до	под зданиями и сооружениями (кроме площадок), до	
Р-1	Парковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, оборудование площадок для спортивных игр	65*	30*	5*	60-100
Р-2	Лесопарковый, лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство	95	4	1	до 50

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, до	под зданиями и сооружениями (кроме площадок), до	
	экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для мест кратковременного отдыха.				

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

Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент А. Ландшафтная зона специального назначения.

В соответствии с настоящим проектом в состав ландшафтной зоны специального назначения (Л) вошли озелененные территории специального назначения, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В составе функциональной зоны выделяется один подтип:

Л-1 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ), санитарных разрывов, инженерных коридоров.

Насаждения СЗЗ представлены озелененными территориями в границах СЗЗ и санитарных разрывов, формируются на основе существующих насаждений и вновь создаваемых с возможной реконструкцией существующих. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в ландшафтной зоне специального назначения регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами Генерального плана.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40% процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 70%.

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 СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1, Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в ландшафтной зоне специального назначения, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице.

№	Строительные объекты	Функциональные зоны
		Л-1
1.	Объекты озеленения	
1.1.	парки	В*
1.2.	дендропарки	В*
1.3.	скверы	В*
1.4.	бульвары	В*
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В*
1.6.	ООПТ	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П
1.9.	пункты оказания первой медицинской помощи	З
1.10.	административные объекты	В**
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения	
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В**
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В**
2.3.	аттракционы и развлечения закрытого типа	В**
2.4.	объекты водных видов отдыха	В**
2.5.	объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**
2.6.	объекты общественного питания	В**
2.7.	клубы по интересам	В**
3.	Дополнительные объекты	
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З
3.4.	научно-образовательные	З
3.5.	культурно-просветительные	З
3.6.	все типы жилых домов	З
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	В**
3.8.	культовые объекты	В**
3.9.	кладбища	В
3.10.	административные и офисно-деловые объекты	В**
3.11.	пожарные депо	В**
3.12.	объекты торговли и бытового обслуживания	В**
3.13.	пункты оказания первой медицинской помощи	З
3.14.	объекты производственного и коммунального назначения	В**
3.15.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**
3.16.	площадки для выгула и дрессуры собак	П
4.	Иные объекты	З

* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов и изменения функциональной зоны Л-1 на Р-1, Р-2. Перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в рекреационной функциональной зоне

** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения % озелененности ландшафтной зоны специального назначения.

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.

Регламент В. Параметры использования ***Соотношение видов использования территории***

Параметры использования территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения) определяется в проекте санитарно-защитной зоны.

Озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коридоров) должна составлять не менее 70%.

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.

10.5. Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон

На чертеже ГМ-3 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» выделены зоны транспортной и инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственные и специального назначения.

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, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля. Территории транспортных объектов включают в себя территории, предназначенные для строительства транспортно-пересадочных узлов, автостанций, автовокзалов, объектов технического обслуживания транспортных средств, гаражей, стоянок, паркингов 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): С-4 – ведения личного подсобного хозяйства.

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»).

Зоны специального назначения (СН): СН-1 – объектов специального назначения.

Зоны специального назначения – территории, предназначенные для размещения военных и иных объектов, в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок их использования (объектов Комитета безопасности, Министерства Внутренних дел, Министерства обороны, Министерства по чрезвычайным ситуациям и других режимных объектов).

Для зоны специального назначения устанавливается особый режим функционирования и использования, порядок которого определен действующим законодательством Республики Беларусь.

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться действующими законодательными и нормативно-техническими документами Республики Беларусь.

Регламенты для дополнительных зон устанавливаются на стадии «Детальный план».

РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,39	0,47	0,7
Плотность населения	чел/га	2,3	2,8	4,1
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га/%	166,44/100,0	168,75/100,0	168,75/100,0
Жилые, всего	га/%	48,87/29,4	52,26/30,9	62,26/36,8
в том числе:				
- <i>жилой многоквартирной застройки</i>	га/%	4,72/2,9	5,35/3,7	6,65/3,9
- <i>жилой усадебной застройки</i>	га/%	44,15/26,5	46,91/27,8	55,6/32,9
Общественные	га/%	4,41/2,7	5,42/3,2	5,6/3,3
Производственные и коммунальные	га/%	10,03/6,0	12,0/7,1	12,0/7,1
Рекреационные	га/%	-	9,55/5,7	40,35/23,9
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	5,5/3,3	5,5/3,3	5,5/3,3
Инженерных сооружений и коммуникаций	га/%	1,82/1,1	1,82/1,1	1,2/0,7
Транспортной инфраструктуры	га/%	21,3//12,8	22,17/13,1	23,7/14,1
Водные поверхности	га/%	1,12/0,7	1,25/0,7	1,25/0,7
Сельскохозяйственные	га/%	1,99/1,2	-	-
Прочие	га/%	71,4/42,8	58,78/34,9	16,88/10,1
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м /чел.	4380	3590	2410,7
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/ квартир (домов)	13,98/212	17,16/251	26,46/353
• <i>усадебного типа</i>	тыс. кв.м/ домов	9,72/146	11,22/161	17,16/215
• <i>многоквартирного типа</i>	тыс. кв.м/ квартир	4,26/66	5,94/90	9,3/138
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв.м/домов	-	-	-
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/ квартир (домов)		3,18/59	9,3/102
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./ чел.	36,3	36,5	37,8
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	<u>мест,</u> мест/тыс. жит.	30/80	30/64	40/43

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
Учреждения общего среднего образования	<u>мест,</u> мест/тыс. жит.	300/799	300/638	300/426
ФАП*	<u>посещ. в смену,</u> посещ. в смену/тыс. жит.	14/36,4	20/42,6	20/28,5
Клубные учреждения	<u>мест,</u> мест/ тыс.жит.	150/390	150/319	150/214
Объекты торговли	<u>кв. м торг. пл.</u> кв.м торг. пл. / тыс.жит.	247,7/643,4	247,7/527	397,7/846
Объекты общественного питания	<u>мест,</u> мест/тыс. жит.	165/428	165/351	165/236
Объекты почтовой связи	<u>объект,</u> объект/ тыс. жит.	1 на 0,39 тыс.чел.	1 на 0,47 тыс.чел.	1 на 0,7 тыс.чел.
Учреждения дошкольного образования	<u>мест,</u> мест/тыс. жит.	30/80	30/64	40/43
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети,	км	4,47	4,47	5,18
в т.ч. главных улиц поселка, км	км	2,87	2,87	2,87
в т.ч. основных жилых улиц	км	1,60	1,60	2,31
Плотность уличной сети,	км/кв.км	2,64	2,64	3,07
в т.ч. главных улиц поселка, км	км/кв.км	1,69	1,69	1,69
в т.ч. основных жилых улиц	км/кв.км	0,95	0,95	1,37
Протяженность линий общественного транспорта	км	-	-	-
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	-	-	-
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	-	-	-
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии,	млн.кВт.ч	0,44	0,54	0,74
в том числе: на коммунально-бытовые цели	-"	0,23	0,31	0,49
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	-"	0,44	1,59	4,85
Потребление природного газа	млн. м ³ /год	-	-	-

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,244	0,289	0,407
Потребление тепла,	МВт	2,6	2,9	3,5
в том числе:	-"	2,6	2,9	3,5
на коммунально-бытовые цели				
Водопотребление,	тыс.м ³ /сут	0,07	0,14	0,21
в том числе на питьевые цели	тыс.м ³ /сут	0,07	0,14	0,21
Объем бытовых сточных вод,	-"	0,03	0,09	0,15
в том числе от населения	-"	0,02	0,08	0,14
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	0,19	0,21	0,27
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	15,72	16,22	16,58
Площадь зон охраны природных комплексов и ресурсов	га	27,27	27,27	27,27
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО				
Потенциально опасные объекты	ед.	-	-	-
Характеристика зон ЧС: м возможного химического заражения	кв. м.	-	-	-
катастрофического затопления		-	-	-
радиоактивного загрязнения		-	-	-
разрушений		-	-	-
Пожарные депо	объектов	1	1	1
Средства оповещения	ед.	-	1	1

*- обеспеченность рассчитана на население Домжерицкого сельсовета