

**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

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

Заказчик: Лепельский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 2.22

Инв. № 39503

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН С ПЛАНом ДЕТАЛЬНОЙ  
ПЛАНИРОВКИ ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ АГ.СТАИ  
ЛЕПЕЛЬСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**2.22-00.ОП.ГР-1**

Директор предприятия

А.Н.Хижняк

Заместитель директора предприятия

Ю.Н.Винников

Начальник архитектурно-  
планировочной мастерской

И.И.Танаевская

Главный архитектор проекта

М.Ю.Кудрявцева

январь, 2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Цели и задачи градостроительного развития населенного пункта.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Роль населенного пункта в системе расселения.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Краткая характеристика градостроительного развития .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Стратегия градостроительного развития .....</b>	<b>9</b>
5.1. Стратегия развития планировочной структуры .....	9
5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон .....	10
5.3. Развитие системы озелененных территорий .....	11
5.4. Изменение в землепользовании.....	13
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры .....	13
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	14
5.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды .....	16
5.8. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	19
<b>РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....</b>	<b>22</b>
<b>6. Планируемые мероприятия.....</b>	<b>22</b>
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания .....	22
6.2. Развитие системы озелененных территорий .....	22
6.3. Развитие транспортной инфраструктуры .....	23
6.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	23
6.5. Охрана окружающей среды .....	24
6.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	25
<b>7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана.....</b>	<b>25</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>26</b>
<b>8. Цели регламентов .....</b>	<b>26</b>
<b>9. Система регламентов .....</b>	<b>26</b>
<b>10. Типология функциональных зон.....</b>	<b>33</b>
10.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах .....	35
10.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах .....	39
10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах .....	43
10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне .....	43
10.5. Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон.....	46
<b>РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА .....</b>	<b>48</b>

## ВВЕДЕНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный план разработан на электронных растровых топографических планах масштабов 1:5 000, 1:2 000. Для подготовки плановой основы использовались электронные растровые топографические карты масштаба 1:10 000, а также ортофотоплан, созданный по материалам аэрофотосъёмки местности, проведенной с помощью беспилотного летательного аппарата 23 мая 2022 года. Ортофотоплан привязан к системе координат 1963 года (2 зона).

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

договора о разработке Генерального плана, а также границы зарегистрированных земельных участков, инженерных коммуникаций, наименования улиц и проездов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Целями и задачами градостроительного развития аг.Стаи является определение:

основных параметров социально-экономического развития населенного пункта;

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

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

совершенствование связей местного уровня с прилегающими поселениями;

мероприятий по охране окружающей среды;

формирование безопасной, экологически благоприятной, безбарьерной среды жизнедеятельности населения;

первоочередных мероприятий.

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

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

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

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

В ближайшем окружении аг. Стаи расположены д. Жарцы, д. Кулешы, усадебная застройка г. Лепеля. Восточная часть аг. Стаи примыкает к г. Лепель. С северной, западной и южной сторон к аг. Стаи примыкают земли сельскохозяйственного назначения ОАО «Витебский мясокомбинат», с юго-

восточной стороны - производственно-техническая база по производству продукции животноводства ЗАО «Витебсагропродукт».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Главной улицей населенного пункта является ул.Лепельская.

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

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

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

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

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

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

**Производственная зона.**

В границах аг. Стаи производственные зоны отсутствуют.

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

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

Стратегическим направлением дальнейшего развития населенного пункта должно стать создание условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения, формирование благоприятных условий проживания за счет совершенствования инфраструктуры по обслуживанию населения, совершенствование производственно-хозяйственного комплекса,

улучшение планировочно-пространственных связей с населенными пунктами в зоне его влияния, а также функциональной организации территорий.

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

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

**Расчетная численность населения аг. Стаи:**

Современное население – 0,75 тыс. чел.;

1 этап – 0,85 тыс. чел.;

2 этап – 1,12 тыс. чел.

**Жилищный фонд (всего):**

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

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

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

**Новое строительство:**

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

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

**Обеспеченность жилищным фондом:**

существующая – 36,0 кв. м / чел.;

1 этап – 35,1 кв. м / чел.;

2 этап – 33,5 кв. м / чел.

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

**Территории под новое жилищное строительство:**

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

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

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

Величина земельного участка усадебного дома – до 0,25 га.

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

***Развитие системы общественного обслуживания***

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

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

усиление межселенных функций комплекса обслуживания населенного пункта;



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

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

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

## **5. Стратегия градостроительного развития**

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

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

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

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

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

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

Для совершенствования планировочной структуры аг. Стаи Генеральным планом предусмотрено:

формирование единого иерархически структурированного планировочного каркаса;

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

основные планировочные элементы жилой застройки – кварталы;

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

реконструкция сложившихся планировочных осей с целью улучшения связей;

формирование рекреационных территорий с включением в общую композицию населенного пункта;

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

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

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

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

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

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

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

на 1 этапе

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

уплотнение существующего квартала усадебной застройки по ул. Советская;

на 2 этапе

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

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

### **Общественно-деловые зоны**

Развитие общественно-деловых зон предусматривается за счет:

строительства многофункционального центра на пересечении улиц Лепельская и Стадионная;

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

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

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

модернизации существующих объектов по ул. Лепельская.

### **Рекреационные зоны**

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

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

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

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

### **Развитие мест захоронений**

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

## **5.3. Развитие системы озелененных территорий**

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

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

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

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

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

Озелененные территории специального назначения в генеральном плане представлены:

Л-1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

благоустройство стадиона по ул.Стадионная;

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

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

#### 5.4. Изменение в землепользовании

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

Предлагаемые к изъятию земли сельскохозяйственного назначения без оценки плодородия.

*Изъятие* и предоставление *земельных* участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих *земель*, а также о переводе таких *земель* в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-3 (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 195-3 «Об изменении кодексов»), Указа Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков».

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

#### 5.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

##### ***Магистрально-уличная сеть***

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

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

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

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

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

***Велосипедная инфраструктура***

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

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

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

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

***Общественный пассажирский транспорт***

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

***Транспортно-обслуживающие устройства***

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

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

**5.6. Развитие инженерной инфраструктуры**

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

***Электроснабжение***

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

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

***Газоснабжение***

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

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

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

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

### ***Теплоснабжение***

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

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры от локальных котельных.

### ***Связь***

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

### ***Водоснабжение***

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

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

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

Ликвидация недействующего сооружения водоснабжения (водонапорной башни).

### ***Канализация***

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

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

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

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

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

Совершенствование раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

#### ***Дождевая канализация***

Создание системы водоотведения поверхностных и грунтовых вод.

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

Обеспечение проточности водоемам и водотокам во избежание подтопления.

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

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

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

*от стационарных источников* путем:

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

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

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

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

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

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

*от передвижных источников* путем:

реконструкции и благоустройства существующей улично-дорожной сети;

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

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



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

Ликвидация очистных сооружений естественной очистки аг.Стаи.

Разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для существующих скважин, для которых отсутствуют проекты ЗСО с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта.

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

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

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

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

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

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

снижение риска для здоровья населения путем дальнейшего развития централизованного водоснабжения;

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

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

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

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

Формирование новых рекреационных территорий, выполняющих saniрующие и природоохранные функции.

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

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

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

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

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

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

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

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

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

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

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

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

##### ***Шумозащитные мероприятия***

Ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения.

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

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

Оценка воздействий транспорта на прилегающую застройку должна предшествовать разработке проектной документации на строительство или реконструкцию конкретного объекта: улицы, дороги, транспортной развязки,

площади, и определять состав мероприятий по снижению их уровня до допустимых значений и др.

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

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

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

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

на 1 этапе - свиноферма ЗАО «Витебсагропродукт»;

зерносушильный комплекс ЗАО «Витебсагропродукт»;

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

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

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

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

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

опасных метеорологических явлений;

пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;

аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;

транспортных аварий и катастроф.

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

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

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

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

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

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

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

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

*По развитию и модернизации системы оповещения.*

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

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

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

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

*Мероприятия по противопожарной защите территории.*

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов населенного пункта:

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

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной

аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъёмниками);

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

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки населённого пункта;

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

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

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

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

*Мероприятия гражданской обороны.*

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

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения населённого пункта;

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

## РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

### 6. Планируемые мероприятия

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

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

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

структура новой застройки: усадебная 100%;

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

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

увеличение мощности торговых учреждений на 100 кв. м;

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

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

#### 6.2. Развитие системы озелененных территорий

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

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

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

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

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

модернизация существующей материально-технической базы спортивно-оздоровительной инфраструктуры ограниченного пользования;  
 благоустройство стадиона по ул.Стадионная;  
 создание комплексной спортивной площадки в сквере между ул.Стадионная и ул.Садовая;  
 оборудование в пределах территории жилой многоквартирной застройки комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м.

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

Первоочередные мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры включают:

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

строительство основных жилых улиц – 0,4 км:

ул. Проектируемая №2 – 0,2 км;

ул. Проектируемая №3 – 0,2 км;

*развитие велосипедной инфраструктуры:*

создание инфраструктуры для велосипедного движения с оздоровительными и культурно-бытовыми целями в лесных массивах, по основным выходам из агрогородка со строительством велосипедных дорожек прогулочного типа.

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

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

#### ***Электроснабжение***

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

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

#### ***Газоснабжение***

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

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

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

#### ***Теплоснабжение***

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

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры от локальных котельных.

***Связь***

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

***Водоснабжение***

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

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

***Канализация***

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

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

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

***Санитарная очистка территории***

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

Совершенствование раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

***Дождевая канализация***

Создание системы водоотведения поверхностных и грунтовых вод.

***Защита территории от подтопления***

Обеспечение проточности водоемам и водотокам во избежание подтопления.

## **6.5. Охрана окружающей среды**

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

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

вынос склада минеральных удобрений филиал «Боброво-агро» ЗАО «ВАП». Определение новой площадки для склада минеральных удобрений



осуществить на последующих стадиях проектирования с соблюдением режима СЗЗ;

ликвидацию очистных сооружений естественной очистки аг.Стаи;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

предусмотреть развитие противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

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

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения.

Схема электроснабжения,

Схема газоснабжения.

Схема водоснабжения.

Схема канализации.

Схема дождевой канализации.

Схема санитарной очистки территории.

## 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 детальных 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 архитектурно-пространственного регулирования.

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 аг.Стаи являются:

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

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

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

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

скверы;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

контура месторождений полезных ископаемых (прилегают к населенному пункту).

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

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

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

*Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.*

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

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

*Контура месторождений полезных ископаемых.*

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

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

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

санитарно-защитные зоны от сельскохозяйственных объектов;

санитарные разрывы от объектов транспортной инфраструктуры;

СЗЗ объектов санитарной очистки;

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

охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства. и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

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

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

### Система градостроительных регламентов в Генеральном плане

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</p> <p>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, м<sup>2</sup>, м<sup>3</sup>, га, км<sup>2</sup>)</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.

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
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>		
<b>ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)</b>	Жилая многоквартирная застройка (Ж-1)	
	Жилая усадебная застройка (Ж-2)	
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О)</b>	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	
	Общественная специализированная застройка (О-2)	
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П)</b>	Коммунальная (П-2)	П-2.3 мест погребения

<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)</b>	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	
<b>ЛАНДШАФТНАЯ ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)</b>	Озеленение специального назначения (Л-1)	
	Прочее озеленение (Л-3)	
<b>ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)</b>	Транспортных коммуникаций (Т-1)	
	Транспортных сооружений (Т-2)	
<b>ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)</b>	Головных инженерных сооружений (И-2)	
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕН НЫЕ (С)</b>	Ведения личного подсобного хозяйства, садово-огородных участков (С)	

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

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяется 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 0,15-0,25 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;
- инженерная инфраструктура;
- 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;
- инженерная инфраструктура;
- 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
<b>ОСНОВНЫЕ</b>		
Многоквартирные многоэтажные – 6-9 этажей жилые дома	З	З
Многоквартирные среднеэтажные – 4-5 этажей жилые дома	В	З
Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	П	В
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком 0,15 -0,25 га, включая площадь застройки	З	П
Общезития	В	В
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>		
Учреждения дошкольного образования	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Многоквартирной застройки Ж-1	Усадебной застройки Ж-2
<b>Специализированные школы</b> (музыкальные, художественные, спортивные)	В	В
<b>Учреждения внешкольного воспитания</b> (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В
<b>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения</b>	В	В
<b>Торгово-бытовые объекты</b> 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 **
<b>Культовые объекты</b>	В*	В*
<b>Физкультурно-спортивные сооружения</b>	В	В
<b>Коммунально-обслуживающие объекты:</b> 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
<b>Промышленные предприятия</b>	З	З
<b>Коммунально-складские объекты</b> (складские сооружения, базы)	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З
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
		Низкоплотная и среднеплотная
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	1500 - 2500
2	Высота застройки, эт.	1-3
3	Общая площадь дома, кв.м	определяется при конкретном проектировании

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

## **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.

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
<b>ОСНОВНЫЕ</b>		
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
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



Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной многофункциональной застройки О-1	Зона общественной специализированной застройки О-2
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	В
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>		
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**

В генеральном плане выделена производственная зона П-2.3 – мест погребения.

Производственная зона коммунального типа мест погребения (П-2.3) включает территории, на которых расположены: места погребения; озелененные территории специального назначения; культовые объекты; объекты сопутствующего обслуживания; объекты транспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

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

#### **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) вошли озелененные территории общего пользования – общедоступные благоустроенные озелененные территории – скверы, образующие основу системы озелененных территорий:

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

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

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

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе

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

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

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

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

## **Регламент В. Параметры использования**

### *Соотношение видов использования территории*

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

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

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

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

#### **Регламент А. Ландшафтная зона специального назначения.**

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

Л-1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

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

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

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

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

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

В границах функциональной зоны типа «прочее озеленение» не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов. В данном типе функциональной зоны могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, объекты культуры и массового отдыха, объекты физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты при условии соблюдения норматива озелененности типа функциональной зоны.

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

#### **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 и инженерных коридоров) определяется в проекте санитарно-защитной зоны.

Настоящим Генеральным планом для ландшафтной зоны специального назначения типа «озелененные территории специального назначения» устанавливается озелененность – не менее 80%.

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

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

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

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

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

Для данного подтипа зоны характерно сохранение сельскохозяйственного использования до начала освоения в качестве резервных территорий для застройки. Функционирование зон сельскохозяйственного использования осуществляется в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Изменение функционального назначения территории в генеральном плане не прекращает права пользования этими землями прежними землепользователями до момента изъятия их для застройки (в соответствии с «Кодексом Республики Беларусь о земле»).

## РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

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



Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
Торговые объекты	тыс.кв.м.торг.пл	188,9	288,9	672
	кв.м/тыс.жит	250	340	610
Объекты общественного питания	мест	-	-	20
	мест /тыс.жит.			17,9
Клубные учреждения	мест в зр. зале	110	110	110
	мест в зр. зале /тыс.жит.	146	129	98
Объекты бытового обслуживания	объект	2	2	2
Объекты почтовой связи	объект	1	1	1
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность магистральных улиц	км	4,7	4,7	4,7
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	2,1	2,1	2,1
Протяженность линий общественного транспорта	км	1,2	1,2	1,2
Плотность линий общественного транспорта:	км/кв.км	0,6	0,6	0,6
Мосты, путепроводы, транспортные развязки	ед.	-	-	-
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч./год	2,14	4,61	5,11
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч./год	0,80	0,94	1,29
Потребление электроэнергии (при максимальном использовании на нужды теплоснабжения и пищеприготовления)	млн. кВт ч./год	2,14	12,68	17,74
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	0,71	1,07	1,55
на коммунально-бытовые цели	млн. куб. м /год	0,57	0,94	1,42
Потребление природного газа (при максимальном использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления)	млн. куб. м /год	0,71	0,76	0,78
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,50	0,53	0,63
Потребление тепла, в том числе:	МВт	1,4	1,7	1,7
на коммунально-бытовые цели	МВт	1,4	1,7	1,7
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	0,06	0,15	0,19
на питьевые цели	тыс. куб. м/сутки	0,06	0,15	0,19
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	0,04	0,13	0,16
от населения	тыс. куб. м/сутки	0,04	0,13	0,16
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	0,13	0,14	0,19
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	-	-	-

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
<b>7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь санитарно-защитных зон	га	91,6	3,8	3,8
Площадь зон охраны природных комплексов и ресурсов	га	76,3	76,8	76,8
<b>8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО</b>				
Потенциально опасные объекты	ед.	-	-	-
Пожарные депо	объектов	-	-	-
Средства оповещения	ед.	1	2	3