

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

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ.БОЛЬШОЙ ПОЛСВИЖ СО
СХЕМОЙ ПЛАНИРОВКИ ЛЕПЕЛЬСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
ЛЕПЕЛЬСКОГО РАЙОНА

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

октябрь, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	6
1. Цель и задачи проекта	6
2. Роль населенного пункта в системе расселения.....	6
3. Условия градостроительного развития	6
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	7
4.1. Параметры развития.....	7
4.2. Производственный потенциал	8
4.3. Развитие системы общественного обслуживания	8
5. Стратегия градостроительного развития.....	9
5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта	9
5.2. Развитие функциональных зон	9
5.3. Развитие системы озелененных территорий	10
5.4. Изменение в землепользовании.....	12
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры	13
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	13
5.7. Охрана окружающей среды.....	15
5.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне	19
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА.....	21
6. Планируемые мероприятия.....	21
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	21
6.2. Развитие транспортной инфраструктуры	21
6.3. Развитие инженерной инфраструктуры.....	21
6.4. Развитие системы озелененных территорий	23
6.5. Охрана окружающей среды.....	23
6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	24
7. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана	24
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	25
8. Цель градостроительных регламентов. Основные положения	25
9. Система градостроительных регламентов	25
10. Регулирующие (функциональные) зоны	26
10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне.....	28
10.2. Регламенты использования территорий в..... общественно-деловой зоне.....	30
10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах	32
10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах.....	33

10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения.....	35
11. Регулируемые (планировочные) зоны	37
11.1. Экологические регламенты	37
11.2. Зона изменения режима использования территории.....	41
11.3. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	41
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	45

ВВЕДЕНИЕ

Комплексный градостроительный проект «Генеральный план аг. Большой Полсвиж со схемой планировки Лепельского сельсовета Лепельского района» (далее – Проект) разрабатывается УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – Предприятие) на основании решения Лепельского районного исполнительного комитета от 02.10.2023 № 1046, согласно договора от 29.12.2023 № 58.23, в соответствии с заданием на проектирование Лепельского районного исполнительного комитета (далее – Лепельский РИК и (или) Заказчик).

Необходимость разработки Проекта обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием Лепельского района, современными тенденциями градостроительного преобразования территорий Лепельского сельсовета, в том числе аг. Большой Полсвиж.

Проект разрабатывается в соответствии с Кодексом Республики Беларусь от 17.07.2023 № 289-3 «Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», является комплексным документом, определяющим градостроительное развитие аг. Большой Полсвиж и прилегающих территорий в границах Лепельского сельского совета.

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

Проект разрабатывается в соответствии с нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь. Проект разрабатывается на информационной базе и исходных данных на 01.01.2023.

В соответствии с заданием на проектирование Лепельского РИК в Проекте установлены следующие этапы планирования:

- 1 этап реализации – 2030 год (далее – первый этап);
- 2 этап (расчетный срок) – 2040 год (далее – второй этап).

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

Схема планировки сельского совета разрабатывается в целях системного подхода к комплексному развитию территорий Лепельского сельского совета. Определяет стратегические направления территориального планирования, а

также конкретизирует перспективы развития населенных пунктов и иных территорий сельского совета. Является основанием для разработки градостроительных проектов общего и детального планирования, а также проектов застройки на отдельные территории населенных пунктов.

Решения Проекта могут быть уточнены при последующем проектировании.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цель и задачи проекта

Целью работы является разработка проекта комплексного градостроительного развития аг. Большой Полсвиж в составе Лепельского сельского совета Лепельского района.

Задачами являются:

определение перспективной численности населения аг. Большой Полсвиж и Лепельского сельсовета;

разработка предложений по размещению жилой застройки в аг. Большой Полсвиж и населенных пунктах Лепельского сельсовета;

выявление территориальных резервов для размещения производственных и коммунальных объектов;

определение параметров и локализации объектов общественного обслуживания аг. Большой Полсвиж и Лепельского сельсовета;

разработка предложений по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры;

разработка предложений по охране окружающей среды, обеспечивающих формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения, устойчивое функционирование элементов природного комплекса;

определение перечня мероприятий по реализации решений градостроительного проекта.

2. Роль населенного пункта в системе расселения

Агрокотлодок Большой Полсвиж является опорным населенным пунктом Лепельского сельсовета, Лепельского района. Относится к средним сельским населенным пунктам I категории. Расположен в южной части сельсовета и в 3 км. юго-восточнее районного центра – г. Лепеля.

В соответствии с градостроительным проектом общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Лепельского района» (далее – СКТО Лепельского района) отнесен к населенным пунктам 2 типа с ростом численности населения и улучшением воспроизводственной структуры населения. По типу комплекса социальной инфраструктуры определен ко 2 типу (предоставление комплекса услуг повседневного и периодического спроса).

3. Условия градостроительного развития

Урбанизированный каркас сформирован, представлен системой улиц магистрального, местного значения и обслуживающих проездов. В основе каркаса лежит пересечение а/д Н-2800 Лепель – Краснолуки – Холопеничи (ул. Школьная) и а/д Н-2838 Большой Полсвиж – Дворище – Козлы

(ул. Озерная). Основными улицами населенного пункта являются ул. Школьная, ул. Озерная, ул. Молодежная.

Основу природного каркаса составляют пойменные территории оз. Полсвиж, система каналов и прудов на территории населенного пункта, а также прилегающие лесные массивы и сельскохозяйственные территории.

Жилая зона представлена преимущественно жилой усадебной застройкой, присутствуют ветхие и не используемые строения. Жилая многоквартирная застройка расположена комплексно в северной части населенного пункта.

Комплекс общественного обслуживания достаточно развит и включает объекты повседневных, периодических и эпизодических услуг

Производственная зона представлена объектами коммунально-складского профиля, в границе проектирования расположена территория мест погребения.

Рекреационные территории общего пользования не сформированы.

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

4.1. Параметры развития

Параметры развития аг. Большой Полсвиж установлены на основании анализа территориальных ресурсов населенного пункта.

Расчетная численность населения аг. Большой Полсвиж:

по состоянию на 01 января 2023 г. – 0,46 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 0,51 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 0,60 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 16,9 тыс. кв. метров / 254 домов (квартир);

1 этап – 20,8 тыс. кв. метров / 280 домов (квартир);

2 этап (расчетный срок) – 27,0 тыс. кв. метров / 321 домов (квартир).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 10,1 тысяч квадратных метров в домах усадебного типа, из них:

1 этап – всего 3,9 тыс. кв. метров (100%) усадебного типа;

2 этап – всего 6,2 тыс. кв. метров (100%) усадебного типа.

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 37 кв. метров на человека;

1 этап – 40 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 45 кв. метров на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определена исходя из прогнозируемой потребности в квартирах (домах), принятых удельных показателей величины земельного участка усадебного дома:

площадь земельного участка усадебного дома: 0,15-0,2 гектара.

Потребность в новых жилых территориях:

всего 14,47 гектаров, в том числе:

1 этап – всего 6,21 гектаров;

2 этап – всего 8,26 гектаров.

4.2. Производственный потенциал

Экономическая база аг. Большой Полсвиж представлена сельскохозяйственным предприятием, учреждениями и организациями по обслуживанию населения.

Основная часть трудоспособного населения будет активно участвовать в ежедневной трудовой миграции в г. Лепель и другие населенные пункты Витебской области.

На территории населенного пункта размещение производственных объектов не планируется.

4.3. Развитие системы общественного обслуживания

Согласно разработанной Схеме комплексной территориальной организации Лепельского района, аг. Большой Полсвиж определен в качестве населенного пункта 2 типа.

В составе комплекса обслуживания 2 типа функционируют ФАП, учреждения дошкольного, общего среднего и дополнительного образования, библиотека, клубное учреждение, магазины, объект связи.

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

усиление межселенных функций комплекса обслуживания населенного пункта;

создавать объекты, удовлетворяющие современным требованиям по обслуживанию населения (торговые объекты, комплексная спортивная площадка, КПП);

обеспечить путем создания развитой системы общественных центров нормативную пространственную доступность к объектам социально-гарантированного обслуживания.

Стационарные объекты обслуживания должны быть оснащены приспособлениями доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, гражданами с детскими колясками.

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

Предоставление всех видов социально-гарантированного повседневного, периодического и эпизодического обслуживания населению агрогородка будет по-прежнему осуществляться объектами районного центра

г. Лепель, а уникальных – объектами областного и республиканского значения г. Витебск.

5. Стратегия градостроительного развития

5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта

Планировочная структура является основой формирования функциональных зон населенного пункта и направлений его развития.

Учитывая особенности развития сельских населенных пунктов предлагаются незначительные изменения в планировочной структуре, а именно совершенствование и дополнение сложившейся уличной сети для размещения новых селитебных территорий, улучшение комплекса объектов общественного обслуживания, повышения качества среды.

Развитие планировочного каркаса предполагает сохранение основных улиц: Школьная, Озерная, Молодежная.

Основная ось природного каркаса населенного пункта – оз. Полсвиж, вдоль которой предлагается формирование системы озелененных территорий общего пользования.

5.2. Развитие функциональных зон

Функциональное зонирование населенного пункта построено на основе технико-экономических прогнозов развития городского поселка, с учетом современных требований к формированию и функционированию населенных пунктов, создания безопасной, доступной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Стратегия развития функционального зонирования предусматривает преобладающее размещение территорий жилой, общественно-деловой и рекреационной зон.

Жилая зона. Проектом предусмотрено развитие жилой зоны:

на первом этапе – освоение свободных незастроенных территорий. В центральной и восточной части вдоль ул. Школьная, ул. Полевая предлагается дальнейшее развитие усадебной застройки, а также в северной части на продлении ул. Садовая.

на втором этапе – предлагается комплексное освоение усадебной застройки в северной части населенного пункта на продлении ул. Садовая, ул. Солнечная.

Перспективное развитие жилой многоквартирной застройки в пределах расчетного срока, снос существующей усадебной и многоквартирной застройки Проектом не предусмотрены.

Общественно-деловая зона. Проектом предлагается дальнейшее развитие и совершенствование системы общественного обслуживания:

на первом этапе – территории по ул. Школьная, на пересечении ул. Школьная и ул. Озерная, вдоль ул. Полевая, в южной части вдоль ул. Озерная – данная территория предлагается для размещения объектов туристско-рекреационного и оздоровительного назначения.

на втором этапе – территории в северо-западной части по ул. Школьная возле ГУО «Полсвижская базовая школа имени Н.Н. Томашевича Лепельского района», в восточной части вдоль ул. Школьная, в южной части по ул. Озерная.

Рекреационная зона. Проектом предусмотрено развитие рекреационной зоны в западной части населенного пункта на пойменных территориях вдоль оз. Полсвиж. Вблизи объектов общественно-делового назначения, а также жилой многоквартирной и усадебной застройки предусмотрены рекреационные территории общего пользования с высокими, средними и низкими рекреационными нагрузками, на территории которых могут быть размещены площадки тихого и активного отдыха населения, спортивные, детские, досуговые площадки, рассчитанные на различные половозрастные группы населения (параметры и состав определяются на последующей стадии проектирования).

5.3. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории. Общая площадь озелененных территорий различного назначения с учетом потребности прогнозируемого количества жителей аг.Большой Полсвиж составит 58,46 гектаров.

Озелененные территории общего пользования предназначены для организации различных видов отдыха населения. По состоянию на 01.01.2024 г. в аг.Большой Полсвиж озелененные территории общего пользования отсутствуют.

При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 0,55 гектар, для прогнозируемого количества жителей – не менее 0,72 гектара.

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 16,08 гектаров, в том числе озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, зона рекреации у воды) – 2,46 гектаров, озелененные территории с низкими рекреационными нагрузками – 13,6 гектара.

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 223,40 метров квадратных на человека.

Озелененные территории специального назначения представлены насаждениями санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР), формирующихся на основе как существующих с возможной реконструкцией, так и вновь создаваемых насаждений, в том числе насаждений кладбищ.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1 и Р-2 с установленными для них регламентами.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 3,56 гектара.

Настоящим Генеральным планом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 65 процентов.

Озелененные территории специального назначения выделены Генеральным планом в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, в местах отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных, медицинских организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 38,20 гектаров.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 1,86 гектаров.

Озелененность населенного пункта принята 45,38 процента.

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м² на человека;

формирование новых озелененных территорий общего пользования в районах многоквартирной и усадебной застройки, а также в районах нового строительства;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера по улице Солнечная и сквера по улице Молодежная;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня зоны отдыха у воды на озере Полсвиж на 1 этапе;

создание и проведение ограниченного благоустройства сквера в районе улицы Садовая на 2 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природного парка у озера Полсвиж на 1 и 2 этапах. Организовать дорожно-тропиночную сеть, велосипедные дорожки, площадки для отдыха, беседки, навесы от дождя, предусмотреть инженерное обустройство, защиту территории от подтопления;

при удалении объектов растительного мира осуществление компенсационных мероприятий в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире»;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарных разрывов, охранных зон объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

Туризм. В целях развития туризма настоящим Генеральным планом предлагается:

вблизи водных объектов предусмотреть под развитие общественно-деловой и рекреационной зон, в частности размещение объектов туристско-рекреационного назначения, баз отдыха, санаториев, других зданий и сооружений, связанных с оздоровлением и отдыхом населения;

развитие средств размещения, объектов отдыха и досуга, общественного питания и придорожного сервиса;

активное использование возможностей имеющихся туристических ресурсов для организации различных видов туризма;

благоустройство территории, прилегающей к объектам посещения, в том числе благоустройство смотровых площадок, территорий вокруг объектов показа и обустройство автомобильных стоянок, предусматривающие места для экскурсионных автобусов;

развитие и совершенствование местных туристических маршрутов, в том числе маршрутов выходного дня, велосипедных, экологических, конных маршрутов, включающих организацию маршрутного ориентирования, оборудование смотровых площадок, объектов средств размещения;

развитие объектов туристической инфраструктуры, в том числе средств размещения, объектов общественного питания, мест отдыха вдоль основных автомобильных дорог;

дальнейшее развитие агроэкотуризма путем стимулирования создания агроусадеб.

5.4. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры аг.Большой Полсвиж предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 6,7 га. Земли принадлежат КУП/СХ/П «Лепельское».

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 23.07.2008г. № 425-З (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 № 32.

Расчеты ориентировочных размеров потерь сельскохозяйственного производства выполняются на последующих стадиях проектирования инвестиционных объектов в соответствии с установленным законодательством порядком возмещения потерь сельскохозяйственного производства.

5.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом аг. Большой Полсвиж предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортных коммуникаций:

Внешний транспорт

На втором этапе проектом предусмотрено строительство участка автомобильной дороги на север от автодороги Р-15 в сторону г. Лепеля.

В проекте также предложено резервирование двух вариантов автодорожного обхода г. Лепеля по автомобильной дороге М-3. Первый вариант принят ближе к существующей трассе автодороги М-3, второй вариант предлагается между территориями аг. Большой Полсвиж с подключением к автомобильным дорогам Р-15 и Н-2800. При реализации данного решения, участок автомобильной дороги на север от автодороги Р-15 в сторону г. Лепеля будет иметь соответствующую категорию.

Магистрально-уличная сеть

Анализ магистрально-уличной сети показал, что транспортная проблема заключается, прежде всего, в низкой степени благоустройства существующих улиц.

Настоящим проектом на 1 этапе предусматривается реконструкция ул. Озерная (1,8 км). На расчетный срок предлагается реконструкция ул. Молодежная (0,8 км).

Велосипедная инфраструктура

В соответствии с Концепцией развития велосипедного движения в Республике Беларусь для достижения доли поездок на велосипеде (40 % и более) проектными решениями предусматривается создание системы велодорожек при реконструкции магистрально-уличной сети, где позволяют габариты поперечного профиля (участки ул. Озерной и ул. Школьной).

Общественный пассажирский транспорт

На данный момент линии движения транспорта проходят по улице Школьной. Проектом на 1 этапе предлагается организация автобусного движения по ул. Озерной (1,8 км).

5.6. Развитие инженерной инфраструктуры

Градостроительным проектом общего планирования «Генеральный план аг.Большой Полсвиж со схемой планировки Лепельского сельсовета Лепельского района» предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения населенного пункта путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

Электроснабжение

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Витебской энергосистемы через действующую подстанцию (далее – ПС). Реконструкция

ПС с увеличением трансформаторной мощности, при необходимости, в случае незапланированного роста электрических нагрузок.

Проведение мероприятий по снижению технологического расхода электрической энергии на передачу по электросетям.

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

Газоснабжение

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

Реконструкция действующих и строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов среднего 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.

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей системы питьевого и противопожарного водоснабжения.

Реконструкция сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации.

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

Канализация

Реконструкция и развитие локальной системы канализации со строительством ОС искусственной биологической очистки компактного типа;

Реконструкция сетей и сооружений канализации в населенных пунктах со сверхнормативным сроком эксплуатации.

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

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов, не подлежащих вторичному использованию, на действующем полигоне коммунальных отходов до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению коммунальных отходов Чашникской зоны обслуживания.

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

Создание системы закрытой дождевой канализации со строительством сети и локальных очистных сооружений.

Строительство закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

5.7. Охрана окружающей среды

В целях обеспечения благоприятных условий проживания населения и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду Лепельского сельсовета (в том числе аг.Большой Полсвиж) Схемой планировки территории сельского совета и Генеральным планом предусматриваются градостроительные проектные решения экологической направленности с учетом выполнения природоохранных и санитарно-гигиенических требований.

Мероприятия по усилению санирующей функции природного комплекса и охране объектов растительного мира:

Формирование природно-экологического каркаса Лепельского сельсовета и аг.Большой Полсвиж на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий с обеспечением озелененности в границах населенных пунктов не менее 40 процентов;

Обеспечение максимально возможной озелененности при освоении новых территорий под застройку в соответствии с регламентами Генерального плана;

Проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений.

При удалении объектов растительного мира осуществление компенсационных мероприятий в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире».

Мероприятия по снижению загрязнения атмосферного воздуха и выполнению санитарно-гигиенических требований:

Проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, в том числе разработку проектов СЗЗ на 1 этапе:

молочно-товарная ферма КСУП «Лепельское», аг.Большой Полсвиж;
ферма КСУП «Лепельское», д.Зеленый остров;
ферма ГСУ «Лепельская сортоиспытательная станция», д.Дримовщина;
КУП «Витебскоблдорстрой», асфальтобетонный завод;
на 2 этапе:

банно-прачечный комбинат, аг.Старое Лядно ;
машино-тракторная мастерская КСУП «Лепельское», аг.Большой
Полсвиж;

пилорама КСУП «Лепельское», аг.Большой Полсвиж;
пилорама КСУП «Лепельское», д.Зеленый остров;
молочно-товарная ферма КСУП «Лепельское», д.Малый Полсвиж;
ферма ЗАО «Витебскагропродукт», д.Заболотье;
молочно-товарная ферма КСУП «Лепельское», д.Поддубье;
телятник ГСУ «Лепельская сортоиспытательная станция», д.Людчицы;

Установления расчетного размера СЗЗ для котельной, на основании
расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном
воздухе (с учетом фона), уровней физического воздействия;

В случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории
только в соответствии с регламентами настоящего Генерального плана;

При размещении новых производственных и коммунально-складских
объектов обеспечить выполнение требований санитарных норм и правил к
режиму СЗЗ;

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

**Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод от
загрязнения, охране источников питьевого водоснабжения:**

После заполнения предусмотреть закрытие мест погребения,
расположенных с нарушением режима водоохраных зон;

Оборудование животноводческих ферм и комплексов, расположенных
на территории водоохраных зон, водонепроницаемыми навозохранилищами
и жижесборниками, другими устройствами и сооружениями,
обеспечивающими предотвращение загрязнения, засорения вод, с
организованным подъездом для вывоза содержимого этих устройств и
сооружений;

Соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной
деятельности в прибрежных полосах согласно утвержденным проектам;

Размещение источников питьевого водоснабжения централизованных
систем питьевого водоснабжения в соответствии с требованиями Закона
Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении» в части соблюдения
режимов хозяйственной и иной деятельности, установленных в границах зон
санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

Разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для
существующих источников питьевого водоснабжения централизованных

систем питьевого водоснабжения, для которых отсутствуют проекты ЗСО, и для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта

Проектом реконструкции очистных сооружений предусмотреть мероприятия, направленные на соблюдение требований по установлению СЗЗ, при необходимости следует разработать проект СЗЗ с оценкой риска для жизни и здоровья населения;

Организация очистки поверхностных сточных вод путем развития системы дождевой канализации, строительства закрытых очистных сооружений;

Благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос, включающее в себя формирование насаждений общего пользования с соблюдением требований ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т;

При осуществлении деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов, необходимо учитывать требования экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.06-006-2024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов, утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 5 февраля 2024 г. № 6-Т.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов, почв и объектов растительного мира:

Закрытие и вынос на новую площадку скотомогильников КУПСХП «Лепельское» около аг.Большой Полсвиж, в границах СЗЗ которых расположена жилая усадебная застройка. Отвод земельного участка для строительства скотомогильника осуществляется в установленном законодательством порядке;

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

Проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и образовательных учреждений, спортивных площадок, жилой застройки, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения, санитарно-защитных зон);

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

Проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений;

Мероприятия по охране и рациональному использованию недр:

При застройке площадей залегания полезных ископаемых следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах: застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также в проектной документации на возведение, реконструкцию и благоустройство объекта строительства должны быть предусмотрены, а при возведении, реконструкции и благоустройстве объекта строительства осуществлены строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр;

Разработка месторождений полезных ископаемых, в первую очередь, на территориях, предусмотренных к градостроительному освоению;

Рекультивация земель, нарушенных при пользовании недрами в соответствии с проектной документацией;

Защита месторождений торфа от пожаров.

Мероприятия по обращению с коммунальными отходами и отходами производства:

Захоронения коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на полигоне коммунальных отходов в д. Боровно до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению коммунальных отходов Чашникской зоны обслуживания;

Дальнейшее развитие системы отдельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузкой их на использование;

Соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22;

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

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

Проведение шумозащитных мероприятий на участках автомобильной дороги М-3 и Р-15 прилегающей к аг.Большой Полсвиж, д.Черноручье, д.Черцы и д.Великое Поле.

Проведение шумозащитных мероприятий вдоль железнодорожных путей для защиты существующей застройки от транспортного шума;

Создание санитарных разрывов от автомобильных дорог при осуществлении нового строительства и реконструкции дорог;

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

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

Проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;

Выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ.

Соблюдение режимов охранных зон от воздушных линий электропередач, трансформаторных подстанций.

5.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне

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

опасных метеорологических явлений;

лесных пожаров

пожаров и взрывов на объектах, в зданиях и сооружениях;

аварий на газопроводах;

аварий на объектах и системах жизнеобеспечения.

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

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 электросирены или комплекса речевого оповещения в населённом пункте аг.Старое Лядно;

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

Спецификацию и подключение проектируемых средств оповещения в АСЦО определяется органами государственного надзора за деятельностью по

защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны на следующей стадии проектирования.

Мероприятия по противопожарной защите территории

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов населенных пунктов:

учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки населённых пунктов, до границ

участков открытого залегания торфа не менее 50м;

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

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

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно требованиям строительных норм;

осуществить проектирование и строительство пожарного депо в населенном пункте а.г Горки Горского сельсовета;

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 населенных пунктов с ликвидацией всех тупиковых участков в соответствии с 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);

производить установку пожарных гидрантов, а также задвижек для отключения поврежденных участков водопровода населенных пунктов не в зоне разрушений зданий и объектов;

предусмотреть приспособление естественных источников водоснабжения согласно СН-2.02.02-2019, а также ТКП 45-2.02-139-2010;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

запретить проектирование, строительство реконструкция объектов, зданий и сооружений на расстоянии 100 метров от магистрального газопровода.

Мероприятия гражданской обороны

Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается предусмотреть укрытие населения в инженерных сооружениях (в цокольных этажах, подвальных помещениях).

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. Планируемые мероприятия

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда населенного пункта на 3,9 тыс. кв. метров / 26 усадебных домов;

структура новой застройки: усадебная 100%.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства составляет – 6,21 га.

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

организация подвоза детей к учреждениям дошкольного и общего среднего образования;

активизация мобильных форм обслуживания населения в области торговли, медицины, культуры, почтовой связи;

строительство торговых объектов;

открытие КПП;

строительство спортивной площадки.

При строительстве новых объектов необходимо обеспечить создание доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, гражданами с детскими колясками.

6.2. Развитие транспортной инфраструктуры

В качестве первоочередных предлагаются следующие мероприятия, намеченные к реализации к 2030 году:

реконструкция ул. Озерная – 1,8 км;

организация автобусного движения протяженностью 1,8 км.

6.3. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Проведение мероприятий по снижению технологического расхода электрической энергии на передачу по электросетям.

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

Газоснабжение

Реконструкция действующих и строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов среднего 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.

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Строительство сетей водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Канализация

Строительством ОС искусственной биологической очистки компактного типа;

Реконструкция сетей и сооружений канализации в населенных пунктах со сверхнормативным сроком эксплуатации.

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

Санитарная очистка территории

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов.

Организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

Строительство сетей закрытой дождевой канализации и локальных очистных сооружений.

Строительство закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

6.4. Развитие системы озелененных территорий

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

Формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м² на человека;

Формирование новых озелененных территорий общего пользования в районах многоквартирной и усадебной застройки, а также в районах нового строительства;

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера по ул.Солнечная и сквера по ул.Молодежная;

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня зоны отдыха у воды на оз.Полсвиж на 1 этапе;

Формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарных разрывов, охранных зон объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

Мероприятия по развитию туризма:

Вблизи водных объектов предусмотреть под развитие общественно-деловой и рекреационной зон, в частности размещение объектов туристско-рекреационного назначения, баз отдыха, санаториев, других зданий и сооружений, связанных с оздоровлением и отдыхом населения;

Благоустройство территории, прилегающей к объектам посещения, в том числе благоустройство смотровых площадок, территорий вокруг объектов показа и обустройство автомобильных стоянок, предусматривающие места для экскурсионных автобусов;

Развитие объектов туристической инфраструктуры, в том числе средств размещения, объектов общественного питания, мест отдыха вдоль основных автомобильных дорог;

Дальнейшее развитие агроэкотуризма путем стимулирования создания агроусадеб.

6.5. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают:

Проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, в том числе разработку проектов СЗЗ: молочно-товарная ферма КСУП «Лепельское» (аг.Большой Полсвиж); ферма КСУП «Лепельское» (д.Зеленый остров); ферма ГСУ «Лепельская сортоиспытательная станция» (д.Дримовщина); асфальтобетонный завод КУП «Витебскоблдорстрой»;

Проведение шумозащитных мероприятий на участках автомобильной дороги М-3 и Р-15 прилегающей к аг.Большой Полсвиж, д.Черноручье, д.Черцы и д.Великое Поле;

Соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в прибрежных полосах согласно утвержденным проектам;

После заполнения предусмотреть закрытие мест погребения, расположенных с нарушением режима водоохраных зон;

Закрытие и вынос на новую площадку скотомогильников КУПСХП «Лепельское» около аг.Большой Полсвиж, в границах СЗЗ которых расположена жилая усадебная застройка.

6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС и от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий:

установку электросирены или комплекса речевого оповещения в населенном пункте аг.Старое Лядно;

провести установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях - 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 проектной документации на территорию первоочередного освоения.

Разработка проекта «Схема энергоснабжения Лепельского сельского совета, в увязке систем электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения».

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

8. Цель градостроительных регламентов. Основные положения

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории аг. Большой Полсвиж. В Проекте установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в границах его перспективной черты.

Градостроительные регламенты определяют основные требования к застройке соответствующих территорий, предусмотрены для основных функциональных зон и устанавливают сочетания основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

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

Градостроительные регламенты Проекта подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, где могут быть уточнены границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

Проектом выделены регулирующие (функциональные) и регулируемые (планировочные) зоны.

Регулирующие (функциональные) зоны – определяют функциональное зонирование территорий, а также параметры застройки, основной и допустимые дополнительные виды использования территорий и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Регулируемые (планировочные) зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий регулирующих (функциональных) зон.

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

Градостроительные регламенты Проекта (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 58.23-00.ГМ-10 «Генеральный план».

9. Система градостроительных регламентов

В Проекте установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

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

Регулирование развития функциональных зон на территории аг. Большой Полсвиж основано на учете функциональных, строительных и

специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности (для рекреационной зоны и ландшафтной зоны специального назначения);

физические параметры элементов застройки.

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон относятся жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, к не застраиваемым или частично застраиваемым – рекреационные, ландшафтные специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

10. Регулирующие (функциональные) зоны

В Проекте в пределах перспективной черты аг. Большой Полсвиж выделены следующие **виды регулирующих (функциональных) зон**:

(Ж) жилая – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;

(О) общественно-деловая – территории, предназначенные для размещения центров деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений образования, культуры, здравоохранения, научно-исследовательских организаций, объектов культового назначения, объектов общественного питания, бытового

обслуживания населения, торговых объектов а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(П) производственная – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной и инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий и обслуживающих их объектов;

(Р) рекреационная – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие парки, скверы, бульвары, городские леса, зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды, озелененные участки общественных центров общегородского и районного значения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами;

(Л) ландшафтная специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, территории противоэрозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение объектов, определенных специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями;

(Т) транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений транспортного назначения, транспортных коммуникаций;

(И) инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений инженерного назначения, в том числе инженерного оборудования, и инженерных коридоров.

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

Типология регулирующих (функциональных) зон:

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-1)
	УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-2)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	КОММУНАЛЬНАЯ (П-2) МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ (П-2.3)

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1)
	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-2)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л-1)
	ПРОЧЕЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (Т-1)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ (И-1)
	ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ (И-2)

10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – жилая.

Типы зоны:

Ж-1 – многоквартирная застройка;

Ж-2 – усадебная застройка.

Жилая многоквартирная застройка (Ж-1) включает в себя жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

- многоквартирная жилая застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания населения;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;
- улицы-проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

- усадебная застройка;
- блокированная застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания населения;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;
- улицы и проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры и др;

садово-огородные участки, участки для ведения личного подсобного хозяйства.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий жилой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 10.1.1.

Таблица 10.1.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории жилой зоны.

Вид зоны	Основной вид использования территории жилой зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории жилой зоны
Жилая (Ж)	О	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	Д
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	Д

Соотношение различных видов застройки в жилой зоне регулируется в соответствии с таблицей:

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

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
	Низкоплотная
Величина земельного участка, включая площадь застройки, га	0,15-0,2
Плотность жилищного фонда, м. кв. общ. пл/га	350-500
Высота застройки, эт.	до 3
Общая площадь дома, кв.м	до 150*

* в расчет принимался жилой дом площадью 110 кв.м., данный показатель может быть уточнен.

10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – общественно-деловая.

Типы зоны:

О-2 – общественная специализированная застройка.

Общественно-деловая специализированная застройка (О-2) формируется на территориях жилых районов, и примыкает к территориям жилой и рекреационной зоны, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

- специализированные объекты общественного назначения;
- учреждения управления;
- учреждения среднего специального образования;
- объекты отдыха и культуры;
- объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;
- учреждения здравоохранения;
- объекты спорта и туризма;
- усадебная застройка*;
- блокированная застройка*;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;
- улицы и проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры и др.

* до 25% общественно-деловой зоны специализированной застройки (О-2), принимается от суммарной площади зоны в границе проектирования населенного пункта.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий общественно-деловой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 10.2.1.

Таблица 10.2.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в общественно-деловой зоне.

Вид зоны	Основной вид использования территории общественно-деловой зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории общественно-деловой зоны
Жилая (Ж)	–	Д
Общественно-деловая (О)	О	–
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	Д
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	–

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

Подтип зоны общественно-деловой застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной специализированной застройки	от 75%	до 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.

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 функциональный

Вид зоны – производственная.

Типы и подтипы зоны:

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения.

Коммунальный тип зоны производственной застройки (П-2) включает территории комплексной коммунальной застройки, на которых расположены:

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

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

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

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Коммунальный тип зоны производственной застройки мест погребения (П-2.3) включает территории существующих мест погребения, допускается к размещению:

места погребения;

объекты сопутствующего обслуживания (в том числе культовые объекты);

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий производственной зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 10.3.1.

Таблица 10.3.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в производственной зоне.

Вид зоны	Основной вид использования территории производственной зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории производственной зоны
Жилая (Ж)	–	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	О	–
Рекреационная (Р)	–	–
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	Д
Сельскохозяйственная (С)	–	–

10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

Рекреационные зоны (Р) подразделяются на следующие типы:

Р-1 – рекреационных территорий общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, зона отдыха у воды);

Р-2 – рекреационных территорий общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк, сквер с ограниченным благоустройством);

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 процентов ее площади.

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

Рекреационная зона предназначена для организации мест отдыха населения. На территориях зоны с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

На рекреационных территориях общего пользования 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 рекреационной зоне 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 рекреационной зоне 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 строительный.

Соотношение видов использования территории в рекреационной зоне представлено в следующей таблице:

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 100

Р-1					
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	25-50

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

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.

Показатели освоения зон кратковременной рекреации у воды устанавливаются в соответствии со специальными проектами.

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

10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональный

В составе функциональной зоны с учетом основного вида (Л) использования территории выделен тип:

Л-1 – озеленение специального назначения.

Л-3 – прочее озеленение.

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

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40% процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 65 процентов.

В категорию озелененных территорий специального назначения отнесены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коммуникаций, минимальных расстояний от кладбищ.

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

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в ландшафтной зоне специального назначения регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами генерального плана.

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

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников древесных и кустарниковых растений, 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 случае установления расчетной СЗЗ или ее ликвидации в связи с выносом производственных, инженерных, либо транспортных объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

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

Регламент строительный.

Соотношение видов использования территории

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) должна составлять не менее 65 процентов.

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

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

11. Регулируемые (планировочные) зоны

В Генеральном плане в пределах перспективной черты аг. Большой Полсвиж выделены следующие виды **регулируемых (планировочных) зон**:

охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности;

охраны окружающей среды – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека;

неблагоприятных условий строительства – территория, в границах которой устанавливаются дополнительные требования по реализации строительной деятельности;

изменения режима использования территории (ИР) – территория, в границах которой предусматривается улучшение существующего типа использования территории по средствам проведения реконструкции или модернизации.

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

Типология регулируемых (планировочных) зон:

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	–
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	–
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	–
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ИР)	ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (ИР Ж-1)

11.1. Экологические регламенты

Экологические регламенты использования территории заключаются в выполнении требований, установленных на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека, оптимизации окружающей среды при развитии населенного пункта. В качестве планировочных ограничений выступают регулируемые функциональные зоны.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории сельского совета являются:

- особо охраняемые природные территории;
- природные территории, подлежащие специальной охране;
- санитарно-гигиенические планировочные ограничения.
- месторождения полезных ископаемых;

Особо охраняемые природные территории в границах Лепельского сельсовета представлен ботаническим республиканского значения «Царь-дуб «Тадулински».

Режим охраны и использования особо охраняемых природных территорий и осуществление хозяйственной деятельности регулируется Положением об особо охраняемых природных территориях и охранными обязательствами.

Природные территории, подлежащие специальной охране. К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах городской черты и в границах стратегического плана относятся:

- водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;
- парки, скверы;
- зона отдыха;
- рекреационно-оздоровительные и защитные леса.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учтены при разработке генерального плана.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов. Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах Лепельского сельсовета установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны. Для водных объектов Лепельского района разработан «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Лепельского района Витебской области. Проект утвержден решением Лепельского РИК №1359 от 31.12.2020г. Для ручьев разработан и утвержден проект решением Лепельского РИК №675 от 12.07.2021г. Для родников размер водоохранной зоны и прибрежной полосы установлен в соответствии с требованиями статьи 52 Водного кодекса Республики Беларусь.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов регулируется Водным Кодексом Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных

сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организованы зоны санитарной охраны (ЗСО) в составе трех поясов.

Организация ЗСО, 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, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

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

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах скверов регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

Зона отдыха. В северо-восточной части сельсовета предлагается предлагаемая к развитию зона отдыха местного значения «Бобрица». Данная зона отдыха определена Генеральной схемой размещения зон и объектов оздоровления, туризма и отдыха Республики Беларусь на 2016 - 2020 годы и на период до 2030 года (далее – Схема) предлагается к развитию до 2030.

Согласно Схемы на территории зон отдыха запрещается строительство новых и расширение действующих промышленных предприятий и других объектов, не связанных непосредственно с функционированием территорий. В зависимости от конкретной градостроительной ситуации в границах зоны отдыха могут размещаться территории другого назначения – сельскохозяйственные земли, земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, ООПТ, территории внешнего транспорта.

Рекреационно-оздоровительные и защитные леса. Земли лесного фонда в границах стратегического плана представлены в том числе и рекреационно-оздоровительными лесами. Осуществление хозяйственной деятельности в лесах регулируется проектами лесоустройства. На территории стратегического плана действуют проект лесоустройства ГЛХУ «Лепельский лесхоз».

Ведение хозяйственной, рекреационной и иной деятельности необходимо осуществлять в соответствии с требованиями, установленными Лесным Кодексом Республики Беларусь с соблюдением установленного режима лесопользования в зависимости от категории лесов, иных актов законодательства об использовании, охране, защите и воспроизводстве лесов.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

Санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) от производственных и коммунально-складских, сельскохозяйственных объектов;

СЗЗ и санитарные разрывы (далее – СР) от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;

СЗЗ, охранные зоны (далее – ОЗ), минимальные расстояния от объектов инженерной инфраструктуры;

Минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

СЗЗ от производственных, коммунально- складских, сельскохозяйственных объектов.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11 декабря 2019г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований» (далее – СЭТ) и другими техническими нормативными правовыми актами 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 СЭТ.

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ).

Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794. Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-З (ред. от 04.01.2021) «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Контуры залегания полезных ископаемых. На территории Лепельского сельсовета месторождения полезных ископаемых представлены 22 месторождениями торфа.

При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах, которые допускают застройку площадей залегания полезных ископаемых при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также определяют необходимость предусмотреть в проектах и при строительстве объектов строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр.

11.2. Зона изменения режима использования территории

Зона изменения режима использования территорий не предполагает коренных изменений, направлена на улучшение потребительских качеств существующей застройки, а также постепенный вывод из жилищного фонда территорий под реконструкцию или новое строительство многоквартирной застройки.

Преобразование возможно на любом этапе реализации Проекта, если провести его позволяет экономическая ситуация.

В Проекте в границах аг. Большой Полсвиж выделены следующие типы изменения режима использования территории:

ИР Ж-1 – жилая многоквартирная застройка.

Зона изменения режима использования территории (ИР Ж-1) представляет собой совокупность работ, направленных на использование по новому назначению объекта и (или) связанных с изменением его основных технико-экономических показателей и параметров, в том числе с повышением потребительских качеств, определяемых техническими нормативными правовыми актами, изменением количества и площади помещений, строительного объема и (или) общей площади здания, изменением вместимости, пропускной способности, направления и (или) места расположения инженерных, транспортных коммуникаций (замена их участков) и сооружений на них.

11.3. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций

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

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

Регламент определяется с учетом возникновения вероятных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (Таблица 11.3.1).

Таблица 11.3.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.		
<p>при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)</p>	<p>п. 4.3.12 СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.</p>
<p>планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой</p>	<p>п. 4.3.8 СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км</p>

Требования регламента	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
проектирование, строительство реконструкция объектов, зданий и сооружений осуществлять с учетом минимальных расстояний от магистрального газопровода	п.11. Технического регламента Евразийского экономического союза «О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортировке жидких и газообразных углеводородов» (ТР ЕАЭС 049/2020)	Минимальное расстояний от магистрального газопровода - 100 метров
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа	п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	расстояние от границ застройки населенных пунктов до границ: участков открытого залегания торфа не менее 50 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.
учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям в населенных пунктах	п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения в населенных пунктах с	(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»

Требования регламента	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	<i>2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i>	

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	0,46	0,51	0,60
Плотность населения	чел/га	2,73	3,03	3,56
2. ТЕРРИТОРИИ				
аг. Большой Полсвиж	га	168,44	168,44	168,44
Присоединяемые территории	га	–	–	–
Площадь территории, в том числе по функциональным зонам:	га/%	168,44/ 100	168,44/ 100	168,44/ 100
Жилая, в том числе	га/%	65,58/ 38,93	71,79/ 42,6	80,05/ 47,53
многоквартирная	га/%	4,58/ 2,72	4,58/ 2,72	4,58/ 2,72
усадебная	га/%	61,00/ 36,21	67,21/ 39,90	75,47/ 44,81
Общественно-деловая	га/%	3,23/ 1,91	8,87/ 5,26	12,25/ 7,27
Производственная, в том числе	га/%	0,58/ 0,34	0,58/ 0,34	0,58/ 0,34
мест погребения	га/%	0,58/ 0,34	0,58/ 0,34	0,58/ 0,34
Рекреационная	га/%	–	9,35/ 5,55	16,08/ 9,55
Ландшафтная специального назначения, в том числе:	га/%	–	3,56/ 2,11	3,56/ 2,11
Транспортной инфраструктуры	га/%	7,57/ 4,49	7,57/ 4,49	7,57/ 4,49
Инженерной инфраструктуры	га/%	8,72/ 5,18	8,72/ 5,18	8,72/ 5,18
Сельскохозяйственная, в том числе:	га/%	53,22/ 31,59	39,00/ 23,15	37,98/ 22,55
ведения личного подсобного хозяйства	га/%	48,25/ 28,64	36,24/ 21,51	35,22/ 20,91
Специального назначения	га/%	–	–	–
Прочие территории, в том числе:	га/%	29,54/ 17,54	19,00/ 11,28	1,65/ 0,98
водные поверхности	га/%	1,65/ 0,98	1,65/ 0,98	1,65/ 0,98
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	3661,73	3302,74	2807,33

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/ квартир (домов)	16,9/ 254	20,8/ 280	27,0/ 321
многоквартирного типа	тыс. кв.м./ домов	14,6/ 206	18,5/ 232	24,7/ 273
усадебного типа	тыс. кв.м./ квартир	2,3/ 48	2,3/ 48	2,3/ 48
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв.м/ домов	–	–	–
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/ квартир (домов)	–	3,9/ 26	6,2/ 41
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./ чел.	37	40	45
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест, мест/тыс. жит.	80 173	80 156	80 133
Учреждения общего среднего образования	мест, мест/тыс. жит.	198 428	198 385	198 330
ФАП	объект	1	1	1
Клубные учреждения	мест, мест/ тыс.жит.	122 264	122 237	122 203
Библиотеки	тыс. ед. хранения, ед. хранения/ тыс.жит.	6 13	6 12	6 10
Торговые объекты	тыс. кв. м торг. пл, кв.м торг. пл./тыс.жит.	0,1 227	0,2 389	0,4 667
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	4,5	4,5	4,5
главных улиц	км	3,7	3,7	3,7
основных жилых улиц	км	0,8	0,8	0,8
Плотность магистральных улиц	км/кв. км.	2,2	2,2	2,2
Протяженность линий общественного транспорта	км	1,6	3,4	3,4
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	1,0	2,0	2,0

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	–	–	–
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч	0,71	0,79	0,92
на коммунально-бытовые цели	млн.кВт.ч	0,61	0,68	0,79
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищевого приготовления	млн.кВт.ч	0,71	1,08	1,45
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м ³ /год	0,21	0,60	0,74
на коммунально-бытовые нужды населения	млн. м ³ /год	0,17	0,53	0,62
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления	млн. м ³ /год	0,21	0,51	0,52
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,29	0,32	0,37
Потребление тепла, в том числе:	МВт	0,58	0,63	0,73
на коммунально-бытовые цели	МВт	0,58	0,63	0,73
Водопотребление, в том числе:	тыс.м ³ /сут	0,07	0,10	0,11
на питьевые цели (население)	тыс.м ³ /сут	0,07	0,10	0,11
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс.м ³ /сут	0,01	0,10	0,11
от населения	тыс.м ³ /сут	0,01	0,11	0,11
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т /год	0,10	0,30	0,36
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	–	0,24	1,54
7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ*	га	15,00	15,00	15,00
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	–	–	–
8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Потенциально опасные объекты, в том числе:	ед.	–	–	–
взрыво-пожароопасные объекты	ед.	–	–	–
химически опасные объекты	ед.	–	–	–
радиационно-опасные объекты	ед.	–	–	–
Пожарные депо	ед.	–	–	–
Средства оповещения	ед.	1	1	1
* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены				