

**ЛЕПЕЛЬСКИ РАЁННЫ  
САВЕТ ДЭПУТАТАЎ**



**ЛЕПЕЛЬСКИЙ РАЙОННЫЙ  
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**РАШЭННЕ**

**РЕШЕНИЕ**

30 сентября 2025 г. № 72

Лепельскі раён

Лепельский район

Об утверждении  
градостроительного проекта  
общего планирования

На основании пункта 3 статьи 24 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, пункта 21 Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 г. № 1476, Лепельский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить градостроительный проект общего планирования «Генеральный план с планом детальной планировки юго-восточной части н.п. Оконо и схемой планировки Стайского сельсовета Лепельского района» (прилагается).

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

Председатель



И.Г. Урбан

УТВЕРЖДЕНО  
Решение Лепельского районного  
Совета депутатов  
30.09.2025 № 72

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ  
общего планирования  
«Генеральный план с планом детальной  
планировки юго-восточной части н.п.  
Оконо и схемой планировки Стайского  
сельсовета Лепельского района»

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

Часть 1. Генеральный план

Раздел 1. Основные направления градостроительного развития.

1.1.Цель и задачи градостроительного развития.

1.2 Роль населенного пункта в системе расселения.

1.3.Социально-экономические приоритеты и параметры развития.

1.3.1.Параметры развития.

1.3.2.Производственный потенциал.

1.3.3.Общественное обслуживание.

1.4. Стратегия градостроительного развития.

1.4.1.Планировочная организация и функциональное зонирование.

1.4.2.Изменение в землепользовании.

1.4.3.Система озеленённых территорий.

1.4.4.Транспортная инфраструктура.

1.4.5.Инженерная инфраструктура.

1.4.6.Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно- технические мероприятия по гражданской обороне

1.4.7. Охрана и использование историко - культурных ценностей.

Раздел 2. Планируемые мероприятия первого этапа.

2.1. Планируемые мероприятия.

2.1.1.Жилищное строительство и развитие системы общественного  
обслуживания.

2.1.2. Развитие транспортной инфраструктуры.

2.1.3. Развитие инженерной инфраструктуры.

2.1.4. Развитие системы озеленённых территорий.

2.1.5. Охрана окружающей среды.

2.1.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.  
Инженерно - технические мероприятия по гражданской обороне.

2.2. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана

Раздел 3. Градостроительные регламенты генерального плана.

3.1. Регламенты градостроительного развития и использования территории.

3.1.1. Цель градостроительных регламентов.

3.1.2. Система градостроительных регламентов.

3.1.3. Регламенты использования территорий регулирующих зон.

3.1.3.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах.

3.1.2.2. Экологические регламенты

3.1.2.3. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций

3.1.4.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне.

3.1.4.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне.

3.1.4.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

3.1.4.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

3.1.4.5. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

3.1.4.6. Регламенты функционального использования территорий в зонах инженерной и транспортной инфраструктуры

3.1.4.7. Регламенты функционального использования территорий в сельскохозяйственной зоне.

Раздел 4. Основные технико-экономические показатели генерального плана.

Часть II. Детальный план.

Раздел 5. Основные направления градостроительного развития

5.1. Цель и задачи градостроительного развития.

5.2. Положение проектируемой территории в плане населенного пункта.

5.3. Техничко - экономическое обоснование.

5.4. Планировочная организация и функциональное зонирование.

5.5. Развитие системы озеленённых территорий.

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры.

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры.

5.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды.

## Раздел 6. Планируемые мероприятия первого этапа.

6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания.

6.2. Развитие транспортной инфраструктуры.

6.3. развитие инженерной инфраструктуры.

6.4. Охраны окружающей среды.

## Раздел 7. Градостроительные регламенты детального плана.

7.1. Цель регламентов.

7.2. Система регламентов.

7.3. Градостроительные регламенты детального плана.

7.3.1. Типология территориальных зон.

7.3.2. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах.

7.3.3. Режимы и регламенты детального плана.

Раздел 8. Основные технико-экономические показатели детального плана.

Приложения.

## ВВЕДЕНИЕ

Комплексный градостроительный проект «Генеральный план с планом детальной планировки юго-восточной части н.п. Оконо и схемой планировки Стайского сельсовета Лепельского района» (далее – Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Лепельского районного исполнительного комитета от 04.08.2023 № 811 «О разработке градостроительного проекта» и в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации.

Необходимость разработки Проекта обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий Стайского сельсовета во взаимосвязи с перспективным развитием административным центром Лепельского района Витебской области – г. Лепелем.

Проект разработан в соответствии с Кодексом Республики Беларусь от 17.07.2023 № 289-З (ред. от 28.06.2024) «Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», является комплексным документом, определяющим градостроительное развитие д. Оконо и прилегающих территорий в границах Стайского сельсовета.

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

Проект разрабатывается в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

Проект разработан на информационной базе и исходных данных на 01.01.2023, установлены следующие этапы планирования:

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

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), проектной документации на строительство.

Утвержденный Детальный план является основанием для принятия решений при предоставлении земельных участков, разработке градостроительных паспортов земельных участков, а также о назначении земельных сервитутов в соответствии с законодательством.

Схема планировки Стайского сельсовета разрабатывается в целях системного подхода к комплексному развитию территорий Стайского 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.

# ЧАСТЬ I. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

#### 1.1 Цель и задачи градостроительного развития

Цель – разработка проекта комплексного градостроительного развития д. Оконо в составе Стайского сельского совета Лепельского района.

Задачами градостроительного развития д. Оконо являются:

определение перспективной численности населения д. Оконо и Стайского сельсовета;

разработка предложений по размещению жилой застройки в д. Оконо и населенных пунктах Стайского сельсовета;

выявление территориальных резервов для размещения производственных и коммунальных объектов;

определение параметров и локализации объектов общественного обслуживания д. Оконо и Стайского 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;

разработка детального плана юго-восточной части д. Оконо;

определение перечня мероприятий по реализации решений градостроительного проекта.

#### 1.2. Роль населенного пункта в системе расселения

Стайский сельсовет входит в состав Лепельского района Витебской области Республики Беларусь и является одним из 9 административно-территориальных единиц (сельсоветов), сельсовет расположен в северной части Лепельского района.

Административный центр сельсовета – агрогородок Стаи является крупным сельским населенным пунктом агропромышленного типа с развитыми функциями по обслуживанию населения.

#### 1.3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

##### 1.3.1. Параметры развития

Предложения генерального плана направлены на развитие д. Оконо за счет выделения территорий для строительства усадебных домов как

нуждающимися в улучшении жилищных условий жителями Стайского сельсовета, так и для реализации через аукцион.

Параметры развития д. Оконо установлены на основании анализа территориальных ресурсов населенных пунктов. При этом, значительную часть прибывшего в д. Оконо населения будут составлять жители г. Лепель и других населенных пунктов Беларуси, которые будут сохранять основное место проживания и трудовую деятельность в других населенных пунктах.

Расчетная численность населения д. Оконо:

по состоянию на 01 января 2023 г. – 27 человек, с учетом временного населения 179 человек;

первый этап (2030 год) – 55 человек, с учетом временного населения 268 человек;

второй этап (расчетный срок, 2040 год) – 69 человек, с учетом временного населения 311 человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 4,4 тысяч квадратных метров (далее - тыс. кв. м.) /78 домов (квартир);

1 этап – 9,7 тыс. кв. м./119 домов (квартир);

2 этап (расчетный срок) – 12,6 тыс. кв. м./141 дом (квартиру);

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 8,2 тыс. кв. м. в домах усадебного типа, из них:

1 этап – всего 5,3 тыс. кв. м. (100 процентов) усадебного типа;

2 этап – всего 2,9 тыс. кв. м. (100 процентов) усадебного типа.

Обеспеченность жилищным фондом составит:

существующая – 25 квадратных метров (далее – кв. м.) на человека;

1 этап – 36 кв. м. на человека;

2 этап (расчетный срок) – 40 кв. м. на человека.

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

площадь земельного участка усадебного дома – 0,15-0,25 гектара (далее – га.)

Потребность в новых жилых территориях:

всего 12,8 га., в том числе:

1 этап – всего 8,3 га;

2 этап – всего 4,5 га.

### 1.3.2. Производственный потенциал

На территории населенного пункта производственные объекты отсутствуют и их размещение не планируется.

### 1.3.3. Общественное обслуживание

Обслуживание населения д. Оконо будет производиться объектами аг. Стаи и г. Лепель преимущественно с использованием мобильных средств, а также за счет:

- строительства торгового объекта;
- организация подвоза детей к учреждениям дошкольного и общего среднего образования;
- организация работы передвижных медицинских пунктов;
- организация работы автоклубов и библиобусов;
- организация передвижных приемных пунктов бытового обслуживания;
- организация работы передвижных отделений почтовой связи.

При строительстве новых объектов социальной инфраструктуры, а также при проведении ремонта или реконструкции следует уделять внимание созданию доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

## 1.4. Стратегия градостроительного развития

### 1.4.1. Планировочная организация и функциональное зонирование

В деревне Оконо с учетом планировочных ограничений предусматривается следующее развитие.

В части развития жилой зоны:

завершение формирования территорий жилой усадебной застройки на территории всего населенного пункта, а также территорий вдоль существующих улиц Дачная, Советская и Набережная на первом и втором этапах освоения;

формирования территорий новой жилой усадебной застройки вдоль проектируемых улиц Проектируемой № 1 и Проектируемой № 2 на первом и втором этапах освоения.

В части развития общественно-деловой зоны:

формирование территорий общественно-деловой зоны (многофункциональной и (или) специализированной) на пересечении улиц Дачная, Советская на втором этапе освоения, а также в составе смешанной общественно-жилой зоны;

обеспечение жителей проектируемого района такими видами социально-гарантированного обслуживания, как: торговые объекты

(магазины продовольственных и промышленных товаров), культурно-бытового обслуживания (мастерские, парикмахерская), общественного питания (кафе) и туристско-рекреационного значения (агроусадьба).

Развитие территорий производственной зоны проектом предусмотрено в районе кладбища по ул. Советской, как коммунальной зоны.

В части развития озелененных территорий общего пользования:

формирование рекреационных территорий общего пользования – сквера по ул. Луговая, сквера по ул. Советская, зоны отдыха у воды (у оз. Оконо).

#### 1.4.2. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры н.п. Оконо предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 2,5 га. Земли принадлежат ОАО «Витебский мясокомбинат».

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-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.

#### 1.4.3. Система озелененных территорий

Генеральным планом предусмотрено формирование зоны отдыха у воды (у оз. Оконо) сквера по ул. Луговая, сквера по ул. Советская общей площадью 3,8 га.

#### 1.4.4. Транспортная инфраструктура

Генеральным планом д. Оконо предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортных коммуникаций:

Внешний транспорт

На первом этапе предлагается реконструкция автомобильной дороги Н - 2815 Прудок – Оконо – Барсуки.

#### Магистрально-уличная сеть

Проблемами магистрально-уличной сети д. Оконо являются ненормативная ширина некоторых участков улиц в «красных линиях», отсутствие сформированного каркаса улиц, а также отсутствие усовершенствованного покрытия и тротуаров.

Настоящим проектом на 1 этапе предусматривается реконструкция ул. Дачная (1,3 километров (далее – км.) и ул. Советской (0,3 км).

Проектом также предусматривается развитие сети второстепенных жилых улиц, которое обусловлено освоением новых территорий.

#### Велосипедная инфраструктура

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

#### Общественный пассажирский транспорт

Проектом на 1 этапе предлагается организация автобусного движения по ул. Дачной (0,7 км) с устройством разворотной площадки.

#### 1.4.5. Инженерная инфраструктура

Градостроительным проектом общего планирования «Генеральный план с детальным планом юго-восточной части н.п. Оконо и схема планировки Стайского сельсовета Лепельского района» предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения деревни 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.

#### Теплоснабжение

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием 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

Организация централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения.

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

#### Канализация

Развитие системы водоотведения (канализации), обеспечивающих санитарно-эпидемиологическую защиту и комфорт населения.

Строительство очистных сооружений искусственной биологической очистки, в том числе компактного типа с полной биологической очисткой с аэробной стабилизацией ила.

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

#### Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов на действующем полигоне коммунальных отходов до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с коммунальными отходами.

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

#### Дождевая канализация

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

Создание системы дренажа для отведения и разгрузки поверхностных и грунтовых вод.

#### 1.4.6. 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 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 населенного пункта от ЧС предлагается реализация следующих мероприятий.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

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 населенных пунктов, до границ:

- участков открытого залегания торфа не менее 50 м;
- 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;

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

осуществить проектирование и строительство пожарных депо в населенных пунктах сельсовета: д. Медведовка и д. Заозерье;

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 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.

#### 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).

#### 1.4.7. Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории д. Оконо Стайского сельсовета расположен памятник археологии, который включен в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь «Стоянка», д. Оконо. Категория 3. Шифр 213В000517.

Институтом истории НАН Беларуси ведется работа по локализации территории данного памятника археологии. Материалы каменного века выявлены южнее моста через р. Оконицу по краю ее террасы вдоль правого берега (вблизи огородов домов по ул. Дачная, 1, 1а), также вдоль берега оз. Оконо по ул. Набережная и далее в западном направлении.

Вдоль правого берега р. Оконица в южном направлении выявлены материалы средневековья и Нового Времени.

Южнее д. Оконо в районе впадения р. Оконица в р. Береща выявлены новые памятники каменного – бронзового веков: Оконо 2, Оконо 3, Оконо 4, Оконо 5. Несколько местонахождений артефактов каменного – бронзового веков выявлены в районе северной части оз. Оконо, возле д. Пышно и д. Прудники.

Всего по Стайскому сельсовету в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь включено 14 историко-культурных ценностей – памятников археологии. В том числе:

|  | Шифр       | Наименование                                              | Датировка                   | Месторасположение                                                                                          | Категория<br>ценности |
|--|------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | 213B000495 | Гарадзішча<br>перыяду ранняга<br>жалезнага веку           | IV–I стагоддзі<br>да н.э.   | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Ворань,<br>3 км на захад ад вескі                                 |                       |
|  | 213B000496 | Паселішча-1,<br>паселішча-2<br>перыяду позняга<br>неаліту | -                           | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Ворань,<br>1,5 км на ўсход ад вескі,<br>1,7 км на ўсход ад вескі  |                       |
|  | 213B000497 | Селішча                                                   | VI–VIII, IX–XI<br>стагоддзі | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Ворань,<br>1 км на ўсход ад вескі                                 |                       |
|  | 213B000498 | Курганны<br>могільнік                                     | XI–XII<br>стагоддзі         | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Ворань,<br>0,5 км на ўсход ад<br>селішча, ва ўрочышчы<br>Аўсянікі |                       |
|  | 213B000506 | Курганны<br>могільнік<br>перыяду ранняга<br>сярэднявечча  | XI–XII<br>стагоддзі         | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Звязда,<br>на паўднева-заходняй<br>ускраіне вескі, у лесе         |                       |
|  | 213B000507 | Гарадзішча                                                | IV–I стагоддзі<br>да н.э.   | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Звязда,<br>1,5 км на паўночны захад<br>ад вескі                   |                       |
|  | 213B000508 | Курганны<br>могільнік-2                                   | -                           | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Звязда,<br>0,7 км на поўнач ад вескі                              |                       |
|  | 213B000509 | Курган                                                    | -                           | Віцебская<br>вобласць, Лепельскі<br>раён, в.Звязда, 0,5 км на<br>поўнач ад вескі                           |                       |

|   | Шифр       | Наименование                                             | Датировка            | Месторасположение                                                                                                       | Категория<br>ценности |
|---|------------|----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|   | 213B000513 | Селішча                                                  | -                    | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён,<br>в.Куляшы, на пясчанай<br>дзюне паміж вескай і<br>воз. Святое                  |                       |
| 0 | 213B000517 | Стаянка                                                  | -                    | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Окана,<br>каля вескі, на мысе,<br>утвораным берагам<br>воз. Окана і р. Оканіца |                       |
| 1 | 213B000519 | Курганны<br>могільнік<br>перыяду ранняга<br>сярэднявечча | IX–XIII<br>стагоддзі | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён,<br>в.Слабодка, у наваколлі<br>вескі, у лесе                                      |                       |
| 2 | 213B000520 | Курганны<br>могільнік-2,<br>Курганны<br>могільнік-3      | -                    | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён,<br>в.Слабодка, 0,2 км ад<br>могільніка-1, 0,5 км на<br>паўночны ўсход ад вескі   |                       |
| 3 | 213B000522 | Гарадзішча                                               | III–IV<br>стагоддзі  | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Стары<br>Лепель, насупраць вескі,<br>на востраве                               |                       |
| 4 | 213B000523 | Селішча,<br>замчышча                                     | XIV–XVI<br>стагоддзі | Віцебская вобласць,<br>Лепельскі раён, в.Стары<br>Лепель, насупраць вескі,<br>на востраве                               |                       |

Разработан и утвержден проект зон охраны историко-культурных ценностей «Селище, замчище возле д. Старый Лепель Лепельского района Витебской области» (постановление Министерства культуры РБ от 16.01.2013 №2). Проектом определены границы охранной зоны и зоны охраны культурного слоя, определены режимы содержания и использования этих зон.

По другим объектам нет утвержденных проектов зон охраны историко-культурных ценностей. На стадии генерального плана зоны охраны не проектируются (в связи с мелким масштабом), а только резервируются территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования.

Территории, необходимые для охраны историко-культурных ценностей, включают территорию памятника археологии и зону охраны культурного слоя (50 м от границы памятника археологии).

На последующих этапах проектирования необходимо разработать проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей (памятников археологии). На зарезервированных территориях охраны выполнение строительных, земляных, мелиоративных и иных работ, осуществление иной деятельности разрешается по согласованию с местным исполнительным и распорядительным органом базового территориального уровня в соответствии с заключением Института истории НАН Беларуси, после разработки мер по охране археологических объектов, в порядке, установленном законодательством.

В качестве первоочередных мероприятий необходимо разработать и утвердить проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей – памятников археологии.

## РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

### 2.1. Планируемые мероприятия

#### 2.1.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда населенного пункта на 5,3 тыс. квадратных метров/41 усадебный дом.

структура новой застройки: усадебная 100 процентов.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства составляет – 8,3 га.

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

организацию подвоза детей к учреждениям дошкольного и общего среднего образования аг. Стаи;

активизацию мобильных форм обслуживания населения в области торговли, медицины, культуры, почтовой связи.

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.

#### 2.1.2. Развитие транспортной инфраструктуры

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

реконструкция ул. Дачная – 1,3 км;

реконструкция ул. Советская – 0,3 км;

организация автобусного движения по ул. Дачной (0,7 км).

### 2.1.3. 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.

#### Теплоснабжение

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием 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

Организация централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения со строительством водозаборных сооружений.

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

#### Канализация

Строительство очистных сооружений искусственной биологической очистки, в том числе компактного типа с полной биологической очисткой с аэробной стабилизацией ила.

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

#### Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов на действующем полигоне коммунальных отходов до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с коммунальными отходами.

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

Дождевая канализация

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

Создание системы дренажа для отведения и разгрузки поверхностных и грунтовых вод.

#### 2.1.4. Развитие системы озелененных территорий

Формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м.кв./чел.

Создание и благоустройство зоны отдыха у воды (у оз. Оконо) с учетом 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».

#### 2.1.5. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают:

после заполнения предусмотреть закрытие мест погребения, расположенных с нарушением режима водоохраных зон и границ минимальных расстояний до жилой застройки (2 места погребения в д. Оконо);

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов, согласно утвержденного проекта и решения Лепельского РИК (для ручьев), а также требований Водного кодекса Республики Беларусь;

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями

ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

проведение мероприятий по предварительной защите месторождений торфа от пожаров;

развитие органического сельского хозяйства.

2.1.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне

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

осуществить проектирование и строительство пожарного депо в населенном пункте сельсовета д. Медведовка;

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.

2.2. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана

Разработка проекта:

Схема энергоснабжения Стайского сельского совета, в увязке систем электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения.

Раздел 3. Градостроительные регламенты генерального плана

3.1. Регламенты градостроительного развития и использования территории

3.1.1. Цель градостроительных регламентов

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории д. Оконо. В Генеральном плане установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие

направления градостроительного развития населенных пунктов в границах их 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 Генерального плана подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, где могут быть уточнены границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

Генеральным планом 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, установленные для четырех основных регулирующих (функциональных) зон города – жилой, общественно-деловой, рекреационной и ландшафтная специального назначения, относятся к утверждаемой части Генерального плана. Градостроительные регламенты дополнительных регулирующих (функциональных) зон и регулируемых (планировочных) зон города относятся к обосновывающей части Генерального плана.

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 57.23-00.ГМ-10 «Генеральный план».

### 3.1.2. Система градостроительных регламентов

В Генеральном плане 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 д. Оконо 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 – 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.

### 3.1.3. Регламенты использования территорий регулирующих зон

В Генеральном плане выделены следующие виды регулирующих (функциональных) зон:

(Ж) жилая – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-гарантированного обслуживания населения, территории для автомобильных стоянок и велосодвижения, 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 автомобильных стоянок, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(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;

(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, санитарных разрывов и инженерных коридоров, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

(Т) транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений

| ВИД ЗОНЫ                                   | ТИП ЗОНЫ                                                                                     |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ЖИЛАЯ<br>(Ж)                               | Усадебная застройка<br>(Ж-2)                                                                 |
|                                            | Смешанная застройка (общественно-жилая)<br>(Ж-3)                                             |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ<br>(О)                 | Общественная многофункциональная застройка<br>(О-1)                                          |
|                                            | Общественная специализированная застройка<br>(О-2) в составе жилой смешанной застройки (Ж-3) |
| ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ<br>(П)                    | Коммунальная<br>(П-2)<br>мест погребения (П-2.3)                                             |
| РЕКРЕАЦИОННАЯ<br>(Р)                       | Общего пользования<br>с высокими и средними рекреационными нагрузками<br>(Р-1)               |
| ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ<br>(Л) | Озелененные территории в границах санитарно-защитных разрывов и инженерных коридоров (Л-1)   |
|                                            | Прочее озеленение (Л-3)                                                                      |
| ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ<br>(Т)         | Транспортных коммуникаций<br>(Т-1)                                                           |
| ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ<br>(И)           | Головных инженерных сооружений<br>(И-2)                                                      |
| СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ<br>(С)                | Садово-огородных участков (С-3)                                                              |

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.

(С) сельскохозяйственные – территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, выпаса скота и сенокошения до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с Генеральным планом и иной градостроительной документацией;

Типология регулирующих (функциональных) зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей 3.1.3.1.

Таблица 3.1.3.1 – Типология регулирующих (функциональных) зон

Таблица 3.1.3.1 – Совместимость использования функциональных зон

| Вид и тип функциональной зоны |    | Дополнительный |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------------------|----|----------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|                               |    | Ж              | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  |
|                               |    | -1             | -1 | -2 | -1 | -2 | -3 | -1 | -2 | -3 | -1 | -2 | -3 |
| Основной                      |    | Ж              | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  |
| Жилая                         | -1 | Ж              | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  |
|                               | -2 | Ж              | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  | Ж  | С  |
| Общественно-деловая           | -1 | О              | С  | О  | С  | О  | С  | О  | С  | О  | С  | О  | С  |
|                               | -2 | О              | С  | О  | С  | О  | С  | О  | С  | О  | С  | О  | С  |
| Промышленная                  | -1 | П              | С  | П  | С  | П  | С  | П  | С  | П  | С  | П  | С  |
| Коммунальная                  | -2 | П              | С  | П  | С  | П  | С  | П  | С  | П  | С  | П  | С  |
| Транспортной инфраструктуры   |    | Т              | С  | Т  | С  | Т  | С  | Т  | С  | Т  | С  | Т  | С  |
| Инженерной инфраструктуры     |    | И              | С  | И  | С  | И  | С  | И  | С  | И  | С  | И  | С  |
| Рекреационная                 |    | Р              | С  | Р  | С  | Р  | С  | Р  | С  | Р  | С  | Р  | С  |

|                                        |   |   |     |   |     |     |     |     |   |    |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------|---|---|-----|---|-----|-----|-----|-----|---|----|--|--|--|--|--|
| Ландшафтная<br>специального назначения | Л | X | *** | Δ | *** | *** | *** | *** | Δ | ** |  |  |  |  |  |
| Сельскохозяйственная                   | С | X |     | X |     |     |     |     | X |    |  |  |  |  |  |
| Специального<br>назначения             | Н | С | X   |   | Δ   |     |     |     | Δ |    |  |  |  |  |  |

Примечание: ● приоритетны, Δ совместимы (Δ – за исключением указанных в регламентах Генерального плана),

X несовместимы (X – за исключением допустимых регламентами);

\* за исключением объектов, для которых требуется установление санитарно-защитных зон, деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду;

\*\* в составе объектов озеленения;

\*\*\* при условии соблюдения требований к установлению СЗЗ и установленному нормативу озелененности

В Генеральном плане 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.

Таблица 3.1.3.2 – Типология регулируемых (планировочных) зон

| Вид зоны                                               | Тип зоны |
|--------------------------------------------------------|----------|
| Охраны и защиты транспортных и инженерных коммуникаций | —        |
| Охраны окружающей среды                                | —        |
| Неблагоприятных условий строительства                  | —        |

#### 3.1.3.2. Экологические регламенты.

Регламент специальный. Природоохранный, санитарно-гигиенический

В качестве планировочных ограничений выступают регулируемые функциональные зоны.

Основными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

особо охраняемые природные территории;

природные территории, подлежащие специальной охране и иные территории, для которых установлен специальный режим охраны и использования (биосферный резерват);

санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

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

Природоохранные и санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. В границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности.

Природные территории, подлежащие специальной охране и иные территории, для которых установлен специальный режим охраны и использования. Деревня Оконо полностью расположена в границах переходной зоны биосферного резервата «Березинский биосферный заповедник». Положением о биосферном резервате определяется режим охраны и использования биосферного резервата. На ООПТ и природных территориях, подлежащих специальной охране, включенных в состав биосферного резервата, действует режим охраны и использования, установленный для этих территорий при их объявлении (выделении) или преобразовании.

В соответствии с положением о биосферном резервате «Березинский биосферный заповедник»<sup>1</sup> переходная зона биосферного резервата предназначена для устойчивого социально-экономического развития территории. В границах этой зоны поддерживается и стимулируется рациональное (устойчивое) использование природных ресурсов, комплексное ведение лесного, охотничьего и сельского хозяйства, развитие агроэкотуризма, применение энерго- и ресурсосберегающих технологий, а также экономических механизмов, обеспечивающих охрану окружающей среды, сохранение традиционных промыслов.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы создаются для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира. В отношении водных объектов д.Оконо действуют два решения Лепельского РИК.

Для озера Оконо действует «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Лепельского района Витебской области», разработанный РУП «ЦНИИКИВР» в 2020 г. Проект утвержден решением Лепельского РИК №1359 от 31.12.2020 г.

Для ручья Оконица в соответствии с решением Лепельского РИК №675 от 12.07.2021 г. устанавливается водоохранная зона, совпадающая

---

<sup>1</sup> Утверждено решением Витебского областного исполнительного комитета и Минского областного исполнительного комитета от 24 марта 2023 г. N 144/280

с прибрежной полосой, в размере 50 м. Границы водоохранных зон вынесены на графические материалы.

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Рекреационно-оздоровительные леса. Осуществление хозяйственной деятельности в природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесах регулируется Лесным кодексом Республики Беларусь и проектами лесоустройства. Площадь рекреационно-оздоровительных лесов в 100 м от д. Оконо по данным проекта лесоустройства ГЛХУ «Лепельский лесхоз» составляет 36,2 га.

Месторождения полезных ископаемых. К крайней северо-западной границе д.Оконо примыкает месторождение торфа Мостки (кад. номер 957). Четыреста пятьдесят метров восточнее восточной части д. Оконо расположено месторождение торфа «Берещанский Мох» (кад. номер 958). Месторождение «Берещанский Мох» ранее разрабатывалось.

Осуществление хозяйственной деятельности на месторождениях торфа в границах биосферного резервата «Березинский биосферный заповедник» должно осуществляться в соответствии с положением о биосферном резервате «Березинский биосферный заповедник»<sup>2</sup>.

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.

Настоящим проектом не предусмотрена застройка территорий, расположенных в границах месторождений полезных ископаемых.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают: санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) от инженерных объектов; охранные зоны (далее – ОЗ) объектов инженерной инфраструктуры; расстояние от оси дорог до линии жилой застройки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки.

---

<sup>2</sup> Утверждено Решением Витебского и Минского областных исполнительных комитетов 24.03.2023 №144/280

Санитарно-защитные зоны объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847 (далее – СЭТ), и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к установлению размеров СЗЗ и СР устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 № 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, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 № 55-3 «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтную зону специального назначения.

### 3.1.3.3. 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 3.1.3.3.1).

Таблица 3.1.3.3.1 – 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.                                                                                                                                                                                                 |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник) | п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» | в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;<br>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. |

| Требования регламента                                                                                                                                                                                                                                               | Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП                                                                                                                                                                        | Ограничения и требования регламента                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»                                                                                                                                         | Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км                                                                                                                                                                          |
| 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»                                                                                                                                        |

| Требования регламента                                                                                                                                   | Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП                                                                                                                                                                           | Ограничения и требования регламента                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения в населенных пунктах с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам | (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). | Согласно требованиям СН 2.02.02-2019 «Противопожарное водоснабжения» |

### 3.1.4. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

#### 3.1.4.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

##### Регламент функциональный

Вид зоны – жилая (Ж).

Типы зоны:

Ж-2 – усадебная застройка (в том числе завершение освоения);

Ж-3 – смешанная застройка.

В жилой зоне (Ж) выделены следующие типы зоны:

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

усадебная застройка;

блокированная застройка;

малоэтажная, среднеэтажная многоквартирная жилая 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.

Жилая усадебная застройка в том числе завершение освоения относится к незастроенным территориям в границах сложившейся жилой усадебной застройки, размещение объектов строительства должно осуществляться с учетом их обеспеченности социально-гарантированными объектами.

В границах существующей жилой усадебной застройки (Ж-2) предусматривается улучшение существующего типа использования территории посредством проведения реконструкции или модернизации.

Жилая смешанная застройка (Ж-3) включает в себя территории, на которых могут быть размещены:

Жилая усадебная, блокированная жилая застройка;  
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.

Зоны жилой смешанной застройки в сложившихся кварталах могут включать территории жилой застройки с включением объектов общественного, производственно-делового назначения и озелененных территорий. При формировании территорий смешанной застройки в условиях нового строительства в ее пределах размещаются жилые и общественные здания, учреждения науки, учебные заведения, объекты бизнеса, производственные объекты при условии соблюдения экологических, санитарно-эпидемиологических, гигиенических требований. Параметры смешанной застройки определяются на стадии Детального плана.

Для жилой смешанной застройки размещение объектов общественного назначения вдоль основных улиц города является приоритетным (как отдельно стоящие объекты, так и встроенно-пристроенного типа).

Для территорий жилой зоны вынос существующих промышленных и коммунальных объектов является приоритетным. Возможно сохранение существующих промышленных и коммунальных объектов, 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).

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 таблицей 3.1.4.1.1.

Таблица 3.1.4.1.1 – 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 | –                                                | Д                                                                 |
|                                     |                                                  |                                                                   |
|                                     |                                                  |                                                                   |
| (Л)                                 |                                                  |                                                                   |
| Транспортной инфраструктуры (Т)     | –                                                | Д                                                                 |
| Инженерной инфраструктуры (И)       | –                                                | Д                                                                 |
| Специального назначения (СН)        | –                                                | –                                                                 |
| Сельскохозяйственная (С)            | –                                                | –                                                                 |

Таблица 3.1.4.1.2 – Соотношение различных видов застройки в жилой зоне

| Тип жилой зоны            | Территории застройки для размещения в зоне, % |                                      |                                                                                |
|---------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                           | Доля комплексной многоквартирной застройки    | Доля комплексной усадебной застройки | Доля объектов общественного назначения и производственно-коммунальных объектов |
| Усадебная застройка (Ж-2) | –                                             | более 70%                            | до 30%                                                                         |
| Смешанная застройка (Ж-3) | более 50%                                     |                                      | до 50%                                                                         |

Таблица 3.1.4.1.3 – Физические параметры участков жилой застройки

| Физические параметры                                                                                                                         | Типы участков<br>усадебной застройки |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                                                                                              | Низкоплотная                         |
| 1. Величина земельного участка, включая площадь застройки, га                                                                                | 0,15- 0,25                           |
| 2. Общая площадь дома, кв.м                                                                                                                  | до 200*                              |
| * В расчет принимался жилой дом площадью 130 кв.м., данный показатель может быть уточнен градостроительным проектом детального планирования. |                                      |

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 3.1.4.1.4.

Таблица 3.1.4.1.4 – Показатели озелененности жилых территорий

| Тип жилой зоны            | Процент озелененности                   |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Усадебная застройка (Ж-2) | не менее 40                             |
| Смешанная застройка (Ж-3) | Определяется на стадии «Детальный план» |

3.1.4.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне.

Регламент функциональный

Вид зоны – общественно-деловая (О).

Типы зоны:

О-1 – общественная многофункциональная застройка;

О-2 – общественная специализированная застройка (в составе смешанной жилой застройки).

Общественно-деловая многофункциональная застройка (О-1) формируются на территориях центра населенного пункта и в узлах планировочного каркаса, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

общественные многофункциональные объекты республиканского, регионального, общепоселкового значения;

учреждения управления;

среднеспециальные и высшие учебные учреждения;

объекты отдыха и культуры;

предприятия торговли, бытового обслуживания населения и общественного питания;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;  
малозэтажная, среднеэтажная, многоэтажная, повышенной  
этажности жилая застройка;  
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.

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\*;  
рекреационные территории общего пользования;  
учреждения дошкольного и общего среднего образования;  
зеленые насаждения ограниченного пользования;  
автомобильные стоянки и парковки;  
улицы и проезды;  
объекты инженерной инфраструктуры и др.

\* до 30 процентов 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 таблицей 3.1.4.2.1.

Таблица 3.1.4.2.1 – 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)                | —                                                              | —                                                                               |

Таблица 3.1.4.2.2 – Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в общественно-деловой зоне

| Тип зоны общественной застройки                  | Территории объектов размещения в зоне, % |                                                                             |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | Доля территорий общественной застройки   | Доля территорий с жилой застройкой, производственно-коммунальными объектами |
| Общественная многофункциональная застройка (О-1) | более 80%                                | до 20%                                                                      |

| Тип зоны общественной застройки                 | Территории объектов размещения в зоне, % |                                                                             |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | Доля территорий общественной застройки   | Доля территорий с жилой застройкой, производственно-коммунальными объектами |
| Общественная специализированная застройка (О-2) | более 70%                                | до 30%                                                                      |

Показатели озелененности территории общественно-деловой зоны устанавливается в соответствии с таблицей 3.1.4.2.3.

Таблица 3.1.4.2.3 – Показатели озелененности территории общественно-деловой зоны

| Тип общественно-деловой зоны                                                                                                                                                                | Процент озелененности |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Общественная многофункциональная застройка (О-1)                                                                                                                                            | не менее 25*          |
| Общественная специализированная застройка (О-2)                                                                                                                                             | не менее 25*          |
| * Для объектов, озелененность которых не установлена требованиями ТНПА Минприроды, показатель может быть принят менее 25 процентов в соответствии с требованиями ТНПА Минстроя архитектуры. |                       |

#### 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».

### 3.1.4.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

Функциональный регламент.

Вид зоны – рекреационная (Р).

Тип зоны:

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

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа на участке, составляющем не менее 65 процентов площади зоны.

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, 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 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.

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

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

Параметры застройки и использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»<sup>3</sup>. Таблица 3.1.4.3.1 приведена справочно.

Таблица 3.1.4.3.1 – Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки

| 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 Р-1                                                 | Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры | 1*                      | 34*                                                       | 65*                     | до 100                                     |
| * Параметры уточняются в зависимости от вида и разновидности озелененной территории в соответствии с требованиями ТНПА |                                                                                        |                         |                                                           |                         |                                            |

---

<sup>3</sup> утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

В границах рекреационной зоны допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

3.1.4.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональный

Вид зоны – ландшафтная специального назначения (Л).

Типы зоны:

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций. К озелененным территориям специального назначения (в пределах территории генерального плана) относятся насаждения в границах минимального расстояния от мест погребения до границ жилой застройки.

В категорию прочего озеленения включены трудносваиваемые территории с естественной древесно-кустарниковой, болотной растительностью в границах прибрежной полосы ручья Оконица, а также в понижениях рельефа (заболоченные территории).

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 65 процентов площади зоны.

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

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 санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом промышленных, коммунальных и складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

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

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.

В границах ландшафтной зоны специального назначения допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

Параметры застройки и использования территории

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (в настоящем проекте – минимальных расстояний от мест погребения) 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.

#### 3.1.4.5. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Функциональный регламент

Вид зоны – производственная (П).

Тип зоны:

П-2 – коммунальная.

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.

Производственная зона коммунального типа существующих мест погребения включает территории, на которых расположены:

места погребения;  
 озелененные территории специального назначения;  
 культовые объекты;  
 объекты сопутствующего обслуживания;  
 объекты транспортной инфраструктуры;  
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Параметры застройки производственных зон должны соответствовать градостроительным условиям размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, интенсивности использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в производственных зонах регулируется в соответствии с таблицей 3.1.4.4.1.

Таблица 3.1.4.4.1 – Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в производственных зонах

| Тип производственной зоны | Территории застройки для размещения в зоне, % |                                                   |                                    |
|---------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|
|                           | Доля территорий с основной функцией           | Доля общественно-деловой и коммунальной застройки | Доля общественно-деловой застройки |
| Коммунальная (П-2)        | более 70 %                                    | -                                                 | до 30 %                            |

Показатели озелененности территории производственных зон устанавливаются в соответствии с таблицей 3.1.4.4.2.

Таблица 3.1.4.4.2 – Показатели озелененности территории производственных зон

| Тип и подтип производственной зоны | Процент озелененности |
|------------------------------------|-----------------------|
|------------------------------------|-----------------------|

|    |                    |             |
|----|--------------------|-------------|
| -2 | Коммунальная (П-2) | не менее 15 |
|----|--------------------|-------------|

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

3.1.4.6. Регламенты функционального использования территорий в зонах инженерной и транспортной инфраструктуры

Функциональный регламент

Вид зоны – транспортной инфраструктуры (Т).

Тип зоны:

Т-1 – транспортных коммуникаций.

Территории транспортных коммуникаций включают территории железной дороги, улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля.

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1) должны составлять, как правило, не менее 80 процентов всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов.

Параметры планировки и застройки транспортных объектов и сооружений устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

Вид зоны – инженерной инфраструктуры (И).

Типы зоны:

И-2 – головных инженерных сооружений.

Территории инженерных сооружений и коридоров должны составлять не менее 80 процентов всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов.

3.1.4.7. Регламенты функционального использования территорий в сельскохозяйственной зоне.

Сельскохозяйственная зона с учетом основного применяемого вида (С) подразделяется на тип С-3 – садово-огородных участков.

Развитие функциональной зоны С-3 предусматривается Проектом на 1 и 2 этапах. В границах функциональной зоны С-3 допускается огородничество, ведение личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, сенокошение и выпас сельскохозяйственных животных.

Размеры земельных участков для функциональной зоны С-3 устанавливаются в соответствии с требованиями Кодекса Республики

Беларусь от 23.07.2008 №425-3 (ред. от 05.12.2024) «Кодекс Республики Беларусь о земле».

#### РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

| Показатели                                                  | Единица<br>изм.                       | Совр.<br>состояни<br>е на<br>01.01.202<br>3г | По Генеральному<br>плану |                   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                                                             |                                       |                                              | 1 этап<br>2030 г.        | 2 этап<br>2040 г. |
| 1. НАСЕЛЕНИЕ                                                |                                       |                                              |                          |                   |
| Численность населения*                                      | человек                               | 179/27                                       | 268/55                   | 311/69            |
| Плотность населения                                         | чел/га                                | 0,4                                          | 0,8                      | 1,0               |
| 2. ТЕРРИТОРИИ                                               |                                       |                                              |                          |                   |
| Площадь территории, в том числе<br>по функциональным зонам: | га/%                                  | 67,7/100                                     | 70,6/100                 | 70,6/100          |
| Жилая, в том числе:                                         | га/%                                  | 30,1/44,5                                    | 42,9/60,8                | 48,0/68,<br>0     |
| жилой усадебной застройки                                   | га/%                                  | 29,9/44,2                                    | 39,8/56,4                | 43,4/61,<br>5     |
| смешанной (общественно-жилой)<br>усадебной застройки        | га/%                                  | 0,2/0,3                                      | 3,1/4,4                  | 4,6/6,5           |
| Общественно-деловая                                         | га/%                                  | -                                            | -                        | 0,3/0,4           |
| Производственная                                            | га/%                                  | 0,5/0,7                                      | 0,5/0,7                  | 0,6/0,9           |
| Рекреационная                                               | га/%                                  | -                                            | 3,3/4,7                  | 3,8/5,4           |
| Ландшафтная специального<br>назначения                      | га/%                                  | -                                            | 1,0/1,4                  | 5,7/8,1           |
| Транспортной инфраструктуры                                 | га/%                                  | 3,8/5,6                                      | 5,0/7,0                  | 8,0/11,3          |
| Инженерной инфраструктуры                                   | га/%                                  | -                                            | -                        | 0,2/0,3           |
| Прочие, в том числе:                                        |                                       | 32,5/48,0                                    | 17,1/24,2                | 3,2/4,5           |
| сельскохозяйственная                                        | га/%                                  | 4,9/7,2                                      | 4,5/6,4                  | 3,2/4,5           |
| Водные поверхности                                          | га/%                                  | 0,8/1,2                                      | 0,8/1,2                  | 0,8/1,1           |
| Общая территория в расчете на<br>одного жителя              | кв.м/чело<br>век                      | 25074                                        | 12836                    | 10232             |
| 3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД                                            |                                       |                                              |                          |                   |
| Общее количество жилищного<br>фонда,<br>в том числе:        | тыс. кв.<br>м./<br>квартир<br>(домов) | 4,4/78                                       | 9,7/119                  | 12,6/141          |
| усадебного типа                                             | тыс. кв. м.<br>/<br>                  | 4,4/78                                       | 9,7/119                  | 12,6/141          |

| Показатели                                   | Единица<br>изм.                       | Совр.<br>состояни<br>е на<br>01.01.202<br>3г | По Генеральному<br>плану |                   |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                                              |                                       |                                              | 1 этап<br>2030 г.        | 2 этап<br>2040 г. |
|                                              | домов                                 |                                              |                          |                   |
| Жилищный фонд, подлежащий<br>сносу           | тыс. кв.<br>м./ домов                 | —                                            | —                        | —                 |
| Объемы нового жилищного<br>строительства     | тыс. кв.<br>м./<br>квартир<br>(домов) | —                                            | 5,3/41                   | 2,9/22            |
| Средняя жилищная<br>обеспеченность населения | кв.<br>метров<br>общ.пл./<br>человек  | 25                                           | 36                       | 40                |
| 4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА                 |                                       |                                              |                          |                   |
| Учреждения дошкольного<br>образования**      | мест                                  | -                                            | 2                        | 2                 |
|                                              | мест/тыс.<br>жит.                     | -                                            | 36                       | 29                |
| Учреждения общего среднего<br>образования**  | мест                                  | -                                            | 6                        | 7                 |
|                                              | мест/тыс.<br>жит.                     | -                                            | 109                      | 101               |
| Поликлиники**                                | пос. см                               | -                                            | 1                        | 1                 |
|                                              | пос. см./<br>тыс. жит.                | -                                            | 18                       | 15                |
| Объекты общественного<br>питания**           | мест                                  | -                                            | 1                        | 2                 |
|                                              | мест<br>/тыс.жит.                     | -                                            | 18                       | 29                |
| Торговые объекты                             | кв.м.<br>торг.пл,                     | 50                                           | 50                       | 100               |
|                                              | кв.м<br>торг.пл./т<br>ыс.жит          | 1852                                         | 909                      | 1449              |
| Клубные учреждения**                         | мест в зр.<br>зале                    | -                                            | 1                        | 1                 |
|                                              | мест в зр.<br>зале<br>/тыс.жит.       | -                                            | 18                       | 15                |
| Объекты бытового<br>обслуживания**           | объект                                | -                                            | 1                        | 1                 |

| Показатели                                                                                                            | Единица<br>изм. | Совр.<br>состояни<br>е на<br>01.01.202<br>3г | По Генеральному<br>плану |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                                                                                                                       |                 |                                              | 1 этап<br>2030 г.        | 2 этап<br>2040 г. |
| Объекты почтовой связи**                                                                                              | объект          | -                                            | 1                        | 1                 |
| <b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>                                                                                 |                 |                                              |                          |                   |
| Протяженность уличной сети, в том числе:                                                                              | км              | 1,6                                          | 1,6                      | 1,6               |
| главных улиц                                                                                                          | км              | 1,6                                          | 1,6                      | 1,6               |
| Плотность магистральных улиц                                                                                          | км/км2          | 2,4                                          | 2,4                      | 2,4               |
| Протяженность линий общественного транспорта                                                                          | км              | 0,3                                          | 1,0                      | 1,0               |
| Плотность линий общественного транспорта                                                                              | км/ км2         | 0,5                                          | 1,5                      | 1,5               |
| Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки                                                                           | ед.             | -                                            | -                        | -                 |
| <b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>                                                                                   |                 |                                              |                          |                   |
| Потребление электроэнергии, в том числе:                                                                              | млн. кВт ч.     | 0,18                                         | 1,84                     | 3,16              |
| на коммунально-бытовые цели                                                                                           | млн. кВт ч.     | 0,16                                         | 0,24                     | 0,31              |
| Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления                                           | млн. кВт ч.     | 0,18                                         | 1,84                     | 3,16              |
| Потребление природного газа, в том числе:                                                                             | млн. м3/год     | -                                            | -                        | -                 |
| на коммунально-бытовые нужды населения                                                                                | млн. м3/год     | -                                            | -                        | -                 |
| Потребление природного газа при максимальном использовании электроэнергии для нужд теплоснабжения и пищеприготовления | млн. м3/год     | -                                            | -                        | -                 |
| Емкость телефонной сети                                                                                               | тыс. номеров    | 0,09                                         | 0,14                     | 0,16              |
| Потребление тепла, в том числе:                                                                                       | МВт             | 0,05                                         | 0,05                     | 0,1               |
| на коммунально-бытовые цели                                                                                           | МВт             | 0,05                                         | 0,05                     | 0,1               |
| Водопотребление, в том числе:                                                                                         | тыс. м3/сут.    | -                                            | 0,06                     | 0,07              |

| Показатели                                     | Единица<br>изм. | Совр.<br>состояни<br>е на<br>01.01.202<br>3г | По Генеральному<br>плану |                   |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                                                |                 |                                              | 1 этап<br>2030 г.        | 2 этап<br>2040 г. |
| на питьевые цели (население)                   | тыс.<br>м3/сут  | -                                            | 0,06                     | 0,07              |
| Объем бытовых сточных вод, в<br>том числе:     | тыс.<br>м3/сут. | -                                            | 0,05                     | 0,05              |
| от населения                                   | тыс.<br>м3/сут. | -                                            | 0,05                     | 0,05              |
| Количество твердых<br>коммунальных отходов     | тыс. т/год      | 0,01                                         | 0,16                     | 0,19              |
| Территория, требующая<br>инженерной подготовки | га              | -                                            | -                        | -                 |
| <b>7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>               |                 |                                              |                          |                   |
| Площадь СЗЗ*                                   | га              | -                                            | 0,35                     | 0,42              |
| Площадь ООПТ и их зон охраны                   | га              | -                                            | -                        | -                 |
| <b>8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС</b>      |                 |                                              |                          |                   |
| Средства оповещения                            | ед.             | 1                                            | 1                        | 1                 |
| Пожарное депо                                  | ед.             | -                                            | 1                        | 2                 |

\*с учетом временного населения/постоянное население

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

## ЧАСТЬ II. ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

### 5.1. Цель и задачи градостроительного развития.

Цель – разработка проекта комплексного градостроительного развития д. Оконо в составе Стайского сельского совета Лепельского района.

Задачами градостроительного развития д.Оконо являются:

определение перспективной численности населения д. Оконо и Стайского сельсовета;

разработка предложений по размещению жилой застройки в д. Оконо и населенных пунктах Стайского сельсовета;  
выявление территориальных резервов для размещения производственных и коммунальных объектов;  
определение параметров и локализации объектов общественного обслуживания д. Оконо и Стайского 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;  
разработка детального плана юго-восточной части д. Оконо;  
определение перечня мероприятий по реализации решений градостроительного проекта.

5.2. Положение проектируемой территории в плане населенного пункта.

Территория проектирования Детального плана занимает юго-восточную часть населенного пункта вдоль улицы Советской. Границами проектируемой территории являются:

с севера – существующая усадебная застройка д. Оконо;  
с юга, запада и востока – лесохозяйственные земли.

5.3. Технико-экономическое обоснование.

Расчетная численность населения в границах ДП:

по состоянию на 01 января 2023 г. – 3 человека, с учетом временного населения 28 человек;

1 этап (2030 год) – 23 человека, с учетом временного населения 94 человека;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 30 человек, с учетом временного населения 116 человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 0,85 тыс. кв.м /12 домов;

1 этап – 4,62 тыс. кв.м /41 дом;

2 этап – 6,05 тыс. кв.м /52 дома.

Новое строительство:

1 этап – 3,77 тыс. кв.м /29 домов – усадебный жилищный фонд (100 процентов).

1 этап – 1,43 тыс. кв.м /11 домов – усадебный жилищный фонд (100 процентов).

Обеспеченность:

существующая – 30 кв. м / человека;

1 этап – 49 кв. м/человека;

2 этап – 52 кв. м/человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в границах детального плана определена в параметрах 6,8 га. В границах детального плана будет формироваться только усадебная застройка.

Объекты социально-гарантированного обслуживания в настоящее время представлены торговым объектом.

Основной целью развития социальной инфраструктуры должно стать создание необходимых условий, в том числе для обеспечения всеобщей доступности объектов социально-гарантированного обслуживания.

В связи с этим приоритетными мероприятиями по улучшению качества обслуживания станут:

организация подвоза детей к учреждениям дошкольного и общего среднего образования аг. Стаи;

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

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

#### 5.4. Планировочная организация и функциональное зонирование.

В части развития жилой зоны:

завершение формирования территорий жилой усадебной застройки по улице Советской на первом этапе освоения;

формирования территорий новой жилой усадебной застройки по улицам Проектируемой № 1 и Проектируемой № 2 на первом и втором этапах освоения.

В части развития общественно-деловой зоны:

формирование территорий общественно-деловой зоны по улице Советской предусматривается в составе смешанной жилой зоны на первом этапе освоения. В ее составе возможно размещение объектов общественно-деловой зоны – общественной специализированной застройки.

Развитие территорий производственной зоны – коммунальной застройки Проектом предусмотрено в районе существующего кладбища по ул. Советской.

В части развития озелененных территорий общего пользования:

формирование рекреационных территорий общего пользования по улице Советской.

#### 5.5. Развитие системы озелененных территорий.

Согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»<sup>4</sup> озелененные территории в пределах рассматриваемой территории по функциональному назначению подразделяются на: рекреационные озелененные территории общего пользования; озелененные территории ограниченного пользования; озелененные территории специального назначения; озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах территории детального проектирования составит около 6,5 га., в том числе общего пользования – 0,2 га..

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах территории детального проектирования предусматривается в результате создания сквера по ул. Советской площадью 0,2 га (обеспеченность – 46,6 квадратных метров на человека).

Озелененные территории специального назначения представлены насаждениями в границах минимальных расстояний от мест погребения. Общая площадь озелененных территорий специального назначения к расчетному сроку реализации детального плана составит 1,3 гектара (0,8 га с учетом процента озелененности функциональной зоны в 65 процентов).

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. С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 4,8 гектара.

В систему озелененных территорий города входят насаждения вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений составит 0,7 гектара.

Общая озелененность территории в границах территории детального проектирования составит 38,7 процентов (без учета прочих территорий).

---

<sup>4</sup> Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

## 5.6. Развитие транспортной инфраструктуры.

### Магистрально-уличная сеть

На данный момент магистрально-уличная сеть представлена главной улицей (ул. Советская), второстепенной улицей (ул. Советская) и проездами.

С учетом освоения новых территорий, настоящим проектом предусматривается формирование структуры уличной сети, обеспечивающая связи данных территорий с остальными территориями деревни.

Основу транспортно-планировочной структуры района составляют: главные улицы (категория Г) – ул. Советская;

жилые улицы второстепенные (категория З) – ул. Советская, ул. Проектируемая № 1 и ул. Проектируемая № 2.

Для обслуживания существующей и новой застройки на первом этапе предусмотрено:

реконструкция ул. Советская – 0,35 км;

строительство ул. Проектируемая № 1 – 0,56 км.

На втором этапе предлагается:

строительство ул. Проектируемой № 2 – 0,31 км.

### Велосипедная инфраструктура

В соответствии с Концепцией развития велосипедного движения в Республике Беларусь для достижения доли поездок (40 процентов и более) в рамках проекта предлагается проложить велодорожку по магистральной улице, где позволяют габариты поперечного профиля. Также предусматривается совместное движение велосипедистов по проезжей части на второстепенных улицах.

### Транспортно-обслуживающие устройства

Для обслуживания объектов общественного назначения проектом на 1 этапе предусмотрена организация парковок на 3 машино-места.

## 5.7. Развитие инженерной инфраструктуры.

Градостроительным проектом общего планирования «Генеральный план с детальным планом юго-восточной части н.п. Оконо и схема планировки Стайского сельсовета Лепельского района» предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения деревни путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

### Электроснабжение

Развитие системы электроснабжения в составе Витебской энергосистемы.

Реконструкция действующих трансформаторных подстанций и строительство новых.

Строительство распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых трансформаторных подстанций между собой и с существующей системой электроснабжения населенного пункта. устойчивости.

#### Теплоснабжение

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием 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

Организация централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения со строительством водозаборных сооружений.

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

#### Канализация

Строительство очистных сооружений искусственной биологической очистки, в том числе компактного типа с полной биологической очисткой с аэробной стабилизацией ила.

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

#### Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов на действующем полигоне коммунальных отходов до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с коммунальными отходами.

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

#### Дождевая канализация

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

Создание системы дренажа для отведения и разгрузки поверхностных и грунтовых вод.

5.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды.

Мероприятия по охране окружающей среды включают:

после заполнения предусмотреть закрытие места погребения, расположенного с нарушением режима водоохранных зон и границ минимальных расстояний до жилой застройки;

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов, согласно утвержденного проекта и решения Лепельского РИК (для ручьев), а также требований Водного кодекса Республики Беларусь;

формирование рекреационных озелененных территорий общего пользования в количестве не менее 12 метров квадратных на человека;

осуществить комплекс мероприятий по регулированию численности инвазивных видов растений;

развитие органического сельского хозяйства.

## РАЗДЕЛ 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания.

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

увеличение объема жилищного фонда населенного пункта на 3,77 тыс. кв. м./29 усадебных домов.

структура новой застройки: усадебная 100 процентов.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства составляет – 4,8 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 аг. Стаи;

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

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.

Для обслуживания существующей и новой застройки на первом этапе предусмотрено:

реконструкция ул. Советская – 0,35 км;

строительство ул. Проектируемая № 1 – 0,56 км;

организация 3 машино-мест для объектов общественного назначения.

### 6.3. Развитие инженерной инфраструктуры.

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

#### Электроснабжение

Реконструкция действующих трансформаторных подстанций и строительство новых.

Строительство распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых трансформаторных подстанций между собой и с существующей системой электроснабжения населенного пункта. устойчивости.

#### Теплоснабжение

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием 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

Организация централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения со строительством водозаборных сооружений.

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

#### Канализация

Строительство очистных сооружений искусственной биологической очистки, в том числе компактного типа с полной биологической очисткой с аэробной стабилизацией ила.

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

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов на действующем полигоне коммунальных отходов до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с коммунальными отходами.

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

Дождевая канализация

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

Создание системы дренажа для отведения и разгрузки поверхностных и грунтовых вод.

#### 6.4. Охрана окружающей среды.

Мероприятия по охране окружающей среды на 1 этап:

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения.

### РАЗДЕЛ 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом развития территорий, застройкой и использованием территорий. Графический материал «Детальный план» (57.23-00. ГМ-20) отражает установленные градостроительные регламенты. В свою очередь, регламенты, установленные на стадии детального планирования, конкретизируются при последующем проектировании. Действие градостроительных регламентов распространяется на все участки, расположенные в границах функциональных зон, которые выделены Детальным планом по преимущественному функциональному использованию (более 50 процентов преобладающего вида использования).

Параметры планировки и застройки участков установлены в соответствии с действующим законодательством и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности проектируемой территории. Все виды, типы и подтипы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного, экономического и эстетического значения.

### 7.1. Цель регламентов.

Регламенты являются нормативной базой развития территории проектирования и представляют собой обязательные требования к застройке и использованию территорий. Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система градостроительных регламентов определяют направления приоритетного градостроительного развития для всех территорий, расположенных в границах проектирования, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию и регулированию инвестиционных процессов, а также созданию безопасной и доступной среды жизнедеятельности населения.

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

### 7.2. Система регламентов.

В Детальном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

- функциональные;
- строительные;
- инфраструктурные;
- специальные.

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

#### Регламент функциональный

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

Для отдельных участков регламентируется перечень объектов строительства, размещение которых осуществляется в приоритетном порядке, а также при определенных условиях и размещение которых запрещено.

Параметры застройки устанавливаются в зависимости от вида, типа и подтипа функциональной зоны и включает следующие виды параметров:

- соотношение видов застройки и использования территории;
- показатели застроенности и озелененности.

Регламент строительный

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

- геометрические параметры застройки;
- плотность жилищного фонда;
- плотность населения;
- коэффициент плотности застройки;
- коэффициент застройки.

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

Регламент инфраструктурный

устанавливается в зависимости от объемов потребляемых инженерных ресурсов (суммарное теплopotребление, электрической нагрузки, газо- и водопотребления, объемов отвода сточных вод и др.), требований по инженерной подготовке (при необходимости), пространственной (временной) доступности остановок общественного транспорта, минимально необходимого количества мест автомобильных стоянок и парковок, и их пространственной (временной) доступности.

Специальный регламент

устанавливается с помощью регулируемых зон, которые отличаются от функциональных зон тем, что не являются физическим базисом и целью развития населенного пункта, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления территориальными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Регламент экологический

Регламент специальный. Природоохранный, санитарно-гигиенический

В качестве планировочных ограничений выступают регулируемые функциональные зоны.

Основными планировочными ограничениями освоения территории детального проектирования являются:

природные территории, подлежащие специальной охране и иные территории, для которых установлен специальный режим охраны и использования;

санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

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

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, попадают одновременно в обе классификации – в регулирующие функциональные зоны и в регулируемые зон.

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

Природные территории, подлежащие специальной охране, такие как скверы, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

Природоохранные и санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. В границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности.

Природные территории, подлежащие специальной охране и иные территории, для которых установлен специальный режим охраны и использования. Деревня Оконо полностью расположена в границах переходной зоны биосферного резервата «Березинский биосферный заповедник». Положением о биосферном резервате определяется режим охраны и использования биосферного резервата. На ООПТ и природных территориях, подлежащих специальной охране, включенных в состав биосферного резервата, действует режим охраны и использования, установленный для этих территорий при их объявлении (выделении) или преобразовании.

В соответствии с положением о биосферном резервате «Березинский биосферный заповедник»<sup>5</sup> переходная зона биосферного резервата предназначена для устойчивого социально-экономического развития территории. В границах этой зоны поддерживается и

---

<sup>5</sup> Утверждено решением Витебского областного исполнительного комитета и Минского областного исполнительного комитета от 24 марта 2023 г. N 144/280

стимулируется рациональное (устойчивое) использование природных ресурсов, комплексное ведение лесного, охотничьего и сельского хозяйства, развитие агроэкотуризма, применение энерго- и ресурсосберегающих технологий, а также экономических механизмов, обеспечивающих охрану окружающей среды, сохранение традиционных промыслов.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы создаются для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира. В отношении водных объектов д.Оконо действуют два решения Лепельского РИК.

Для озера Оконо действует «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Лепельского района Витебской области», разработанный РУП «ЦНИИКИВР» в 2020 г. Проект утвержден решением Лепельского РИК №1359 от 31.12.2020 г.

Для ручья Оконица в соответствии с решением Лепельского РИК №675 от 12.07.2021 г. устанавливается водоохранная зона, совпадающая с прибрежной полосой, в размере 50 м.

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Рекреационно-оздоровительные леса. Осуществление хозяйственной деятельности в природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесах регулируется Лесным кодексом Республики Беларусь и проектами лесоустройства.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают: санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) от инженерных объектов; охранные зоны (далее – ОЗ) объектов инженерной инфраструктуры; расстояние от оси дорог до линии жилой застройки; минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847 (далее – СЭТ), и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к установлению размеров СЗЗ и СР устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

Охранные зоны воздушных линий электропередач 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, 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.

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтные зоны специального назначения.

Регламент специальный

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 разработан 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 7.2.1).

Таблица 7.2.1 – 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.                                                                                                                                                                                                 |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| при строительстве высоты зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник) | п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» | <p>в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;</p> <p>в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.</p> |

| Требования регламента                                                                                                                                                                                                                                               | Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП                                                                                                                                                                        | Ограничения и требования регламента                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»                                                                                                                                         | Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км                                                                                                                                |
| 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:<br>участков открытого залегания торфа не менее 50 м;<br>лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; |

| Требования регламента                                                                                                                                   | Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП                                                                                                                                                                           | Ограничения и требования регламента                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                    | 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 нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам | (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). | Согласно требованиям СН 2.02.02-2019 «Противопожарное водоснабжения»             |

### 7.3. Градостроительные регламенты Детального плана.

#### 7.3.1. Типология территориальных зон.

В Детальном плане выделены следующие виды регулирующих (функциональных) зон:

(Ж) жилая – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-гарантированного обслуживания населения (в том числе учреждений дошкольного образования и (или) общего среднего образования, социально-культурного и культового назначения, торгового и бытового обслуживания), автомобильных стоянок и велодвижения, 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 автомобильных стоянок, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(П) производственная – территории комплексной производственной застройки, на которых могут быть расположены: предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; производственно-деловые объекты с развитием сектора производственного туризма; коммунально-обслуживающие объекты; транспортные и (или) транспортно-обслуживающие объекты и (или) комплексы; так же в составе данной функциональной зоны возможно размещение объектов сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры, ведомственные объекты, принадлежащие предприятию (общежития, гостиницы, общественные объекты) и другие). Размещение, модернизацию, реконструкцию и перепрофилирование объектов в производственных зонах возможно осуществлять только с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА, соблюдения санитарных норм и правил, требований пожарной безопасности. 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;

(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, санитарных разрывов и инженерных коридоров, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

(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.

(С) Сельскохозяйственная зона – территории с преобладанием земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства и огородничества до принятия решения об изменении вида использования таких территорий в соответствии с Кодексом Республики Беларусь «Кодекс Республики Беларусь о земле» от 23 июля 2008 г. № 425-3 (ред. 08.01.2024 № 350-3), а также генеральным планом.

Типология регулирующих (функциональных) зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей 7.3.1.1.

Таблица 7.3.1.1 – Типология регулирующих (функциональных) зон

| ВИД ЗОНЫ            | ТИП ЗОНЫ               | ПОДТИП ЗОНЫ |              |
|---------------------|------------------------|-------------|--------------|
| ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ |                        |             |              |
| РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ   |                        |             |              |
| ЖИЛАЯ<br>(Ж)        | Усадебная<br>застройка | Ж-2.1       | Низкоплотная |

|                          |                                                                          |        |                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------|
|                          | (Ж-2)                                                                    |        |                                                              |
|                          | Смешанная застройка (Ж-3)                                                | Ж-3.1  | Низкоплотная                                                 |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)* | Общественная специализированная застройка (О-2)*                         | О-2.1* | Административно-деловых объектов (в составе основных зон)    |
|                          |                                                                          | О-2.2* | Культурно-просветительских объектов (в составе основных зон) |
|                          |                                                                          | О-2.3* | Торгово-обслуживающих предприятий (в составе основных зон)   |
|                          |                                                                          | О-2.5* | Школьных и дошкольных учреждений (в составе основных зон)    |
|                          |                                                                          | О-2.6* | Лечебно-оздоровительных учреждений (в составе основных зон)  |
|                          |                                                                          | О-2.8* | Культовых объектов (в составе основных зон)                  |
|                          |                                                                          | О-2.9* | Туристско-рекреационных объектов (в составе основных зон)    |
| РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)        | Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1) | Р-1.1  | С высокими рекреационными нагрузками (скверы)                |
| ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)     | Коммунальная (П-2)                                                       | П-2.1  | Коммунально-обслуживающая                                    |

|                                                                                           |                                                   |        |                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           |                                                   | П-2.3  | Мест погребения                                                             |
| ЛАНДШАФТНАЯ<br>СПЕЦИАЛЬНОГО<br>НАЗНАЧЕНИЯ<br>(Л)                                          | Озеленение<br>специального<br>назначения<br>(Л-1) | Л-1.1  | Озелененные территории в границах минимальных расстояний от мест погребения |
|                                                                                           | Прочее озеленение<br>(Л-3)                        | Л-3    | Прочее озеленение                                                           |
| ИНЖЕНЕРНОЙ<br>ИНФРАСТРУКТУРЫ<br>(И)                                                       | Головных инженерных сооружений<br>(И-2)           | И-.2.1 | Инженерных сооружений (в т.ч. составе основных зон)                         |
| ТРАНСПОРТНОЙ<br>ИНФРАСТРУКТУРЫ<br>(Т)                                                     | Транспортных коммуникаций<br>(Т-1)                | Т-1.1  | Улиц и дорог                                                                |
|                                                                                           |                                                   | Т-1.2  | Проездов                                                                    |
| СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ<br>(С)                                                               | Садово-огородных участков (С-3)                   |        |                                                                             |
| * в составе смешанной жилой зоны (Ж-3) и уточняется на последующих стадиях проектирования |                                                   |        |                                                                             |

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

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

Тип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Подтип зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

10.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

7.3.2.1. Регламенты функционального использования территорий в жилой зоне

## Регламент функциональный

В границах Детального плана жилая зона (Ж) формируется существующей и проектируемой усадебной застройкой (Ж-2) и смешанной жилой (Ж-3), таблица 7.3.2.1.1.

Таблица 7.3.2.1.1 – Типы и подтипы жилой зоны

| ВИД ЗОНЫ     | ТИП ЗОНЫ                  | ПОДТИП ЗОНЫ |              |
|--------------|---------------------------|-------------|--------------|
| ЖИЛАЯ<br>(Ж) | Усадебная застройка (Ж-2) | Ж-2.1       | Низкоплотная |
|              | Смешанная застройка (Ж-3) | Ж-3.1       | Низкоплотная |

В жилой зоне (Ж) выделены следующие типы зоны:

Жилая усадебная застройка (Ж-2.1) включает в себя жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

- усадебная застройка;
- блокированная застройка;
- малоэтажная, среднеэтажная многоквартирная жилая 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.

Жилая усадебная застройка завершение освоения относится к незастроенным территориям в границах сложившейся жилой усадебной застройки, размещение объектов строительства должно осуществляться с учетом их обеспеченности социально-гарантированными объектами.

В границах существующей жилой усадебной застройки (Ж-2) предусматривается улучшение существующего типа использования территории посредством проведения реконструкции или модернизации.

Жилая смешанная застройка (Ж-3.1) включает в себя территории, на которых могут быть размещены:

- Жилая усадебная, блокированная жилая застройка;
- 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.

Зоны жилой смешанной застройки в сложившихся кварталах могут включать территории жилой застройки с включением объектов общественного, производственно-делового назначения и озелененных территорий. При формировании территорий смешанной застройки в условиях нового строительства в ее пределах размещаются жилые и общественные здания, учреждения науки, учебные заведения, объекты бизнеса, производственные объекты при условии соблюдения экологических, санитарно-эпидемиологических, гигиенических требований. Параметры смешанной застройки определяются на стадии Детального плана.

Для жилой смешанной застройки размещение объектов общественного назначения вдоль основных улиц города является приоритетным (как отдельно стоящие объекты, так и встроенно-пристроенного типа).

Для территорий жилой зоны вынос существующих промышленных и коммунальных объектов является приоритетным. Возможно сохранение существующих промышленных и коммунальных объектов, 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).

Перечень объектов для размещения в жилых зонах

Таблица 7.3.2.1.2 – Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилой зоне

| Строительные объекты                         | Ж-2.1 | Ж-3.1 |
|----------------------------------------------|-------|-------|
| Жилая застройка:                             |       |       |
| многоквартирная малоэтажная (1 – 3 этажа)    | В     | В     |
| многоквартирная среднеэтажная (4 – 5 этажей) | З     | З     |
| многоквартирная многоэтажная (6 – 9 этажей)  | З     | З     |
| повышенной этажности (10 и более этажей)     | З     | З     |
| усадебная                                    | О     | О     |
| блокированная                                | О     | О     |
| общежития                                    | В     | В     |

| Строительные объекты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ж-2.1 | Ж-3.1 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| дачные дома                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | З     | З     |
| Общественно-деловая застройка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |       |
| административно-деловые объекты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | О     | О     |
| культурно-просветительские объекты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | В     | В     |
| торгово-обслуживающие предприятия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | О     | О     |
| научно-образовательные учреждения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | В     | В     |
| школьные и дошкольные учреждения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | О     | О     |
| лечебно-оздоровительные учреждения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | В     | В     |
| физкультурно-спортивные здания и сооружения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | В     | В     |
| культовые объекты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | В     | В     |
| Производственная застройка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |       |
| Промышленные предприятия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | В*    | В*    |
| Коммунально-обслуживающие объекты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | В*    | В*    |
| Коммунально-складские объекты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | З     | З     |
| Места погребения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | З     | З     |
| Озелененные территории общего пользования:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |       |
| объекты озеленения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | О     | О     |
| Транспортные объекты:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |       |
| транспортные коммуникации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | О     | О     |
| транспортные сооружения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | В     | В     |
| Инженерные объекты:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |       |
| Инженерная инфраструктура (за исключением головных инженерных сооружений)                                                                                                                                                                                                                                                                                              | О     | О     |
| <p>Режимы размещения:</p> <p>О – основное (разрешенное в общем порядке);</p> <p>В – возможное (разрешенное в общем порядке);</p> <p>З – запрещенное.</p> <p>Примечание:</p> <p>* производственные и коммунальные объекты, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду</p> |       |       |

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей в соответствии с таблицей 7.3.2.1.2.

Таблица 7.3.2.1.2 – Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

| Подтип функциональной зоны жилая (Ж)                                 | Доля территорий, %                    |                                 |                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | комплексная многоквартирная застройка | комплексная усадебная застройка | объекты общественного назначения (в том числе объекты агротуризма) и производственно - коммунальные объекты |
| Усадебная низкоплотная (размеры участка от 0,15 до 0,25 га), (Ж-2.1) | -                                     | не менее 70%                    | до 30%                                                                                                      |
| Смешанная низкоплотная (размеры участка от 0,15 до 0,25 га), (Ж-3.1) | -                                     | не менее 50%                    | до 50%                                                                                                      |

#### Озелененность

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 7.3.2.1.3

Таблица 7.3.2.1.3 – Показатели озелененности жилых территорий

| Подтип функциональной зоны жилая (Ж)                                                                       | Показатели освоения    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                            | процент озелененности, |
| Усадебная низкоплотная (размеры участка от 0,15 до 0,25 га), (Ж-2.1)                                       | не менее 40*           |
| Смешанная низкоплотная (размеры участка от 0,15 до 0,25 га), (Ж-3.1)                                       | не менее 25-40*        |
| * нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017. |                        |

#### Регламент строительный

Интенсивность градостроительного освоения жилых зон

Застройка жилых зон многоквартирного и смешанного типов характеризуется показателями плотности жилого фонда и населения, коэффициентами плотности застройки участка ( $K_d$ ) и застройки ( $K_u$ ).

Коэффициент застройки  $K_u$  устанавливает соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки (для озеленения, хозяйственной деятельности, открытой парковки транспорта).

Коэффициент плотности застройки  $K_d$  устанавливает интенсивность строительного (полезного) использования участка и определяется как отношение общей площади зданий к площади участка.

Установлены следующие нормативные интенсивности градостроительного освоения жилой застройки в соответствии таблицей 7.3.2.1.3.

Таблица 7.3.2.1.3 – Нормативная интенсивность градостроительного освоения жилой застройки

| Подтип функциональной зоны жилая (Ж)                                                             | Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./га | Плотность населения, чел./га | Коэффициент застройки, $K_u$ | Коэффициент плотности застройки участка, $K_d$ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|
| Усадебная низкоплотная (размеры участка от 0,15 до 0,25 га), (Ж-2.1)                             | 750                                        | 10-80                        | 0,1-0,4                      | 0,1-0,5                                        |
| Смешанная общественно-жилая усадебная низкоплотная (размеры участка от 0,15 до 0,25 га), (Ж-3.1) | 750-1000                                   | 10-100                       | 0,1-0,7                      | 0,1-1,0                                        |

Примечания:

1. Параметры застройки уточняются на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки..

2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20 процентов, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.

Физические параметры объектов и участков

Проектом регулируются физические параметры участков жилой застройки в соответствии с таблицей 7.3.2.1.4.

Таблица 7.3.2.1.4 – Физические параметры участков жилой застройки

| Подтип функциональной зоны жилья (Ж)                                                                                                                                                                       | Площадь участка | высота   | Пятно застройки (площадь 1-го этажа) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|--------------------------------------|
| Усадебная низкоплотная (Ж-2.1)                                                                                                                                                                             | 0,15-0,25 га    | 1-2* эт. | 130* кв. м                           |
| Смешанная низкоплотная (Ж-3.1)                                                                                                                                                                             |                 | 1-3* эт. | 200* кв. м                           |
| Примечание: параметры застройки могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки.<br>* при необходимости возможно устройства мансардного этажа. |                 |          |                                      |

При застройке жилых территорий в границах проектирования необходимо учитывать требования по формированию целостной среды, при условии оптимального использования территорий, размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интенсивность использования территорий;

соблюдение требований организации безопасной среды жизнедеятельности;

организации комфортной доступной среды для всех людей, независимо от физических особенностей, возраста и других постоянных или временных состояний;

размещение застройки с учетом требований инсоляции и освещенности, аэрации;

организация на жилых территориях площадок для игр, отдыха, занятия физкультурой и спортом, выгула собак, хранения велосипедов и иных средств мобильного передвижения;

оборудование на прилегающей территории к жилым домам контейнерной площадки для сбора коммунальных отходов;

на территориях высокоплотной жилой застройки применять приемы благоустройства, при которых нормативные показатели обеспечиваются за счет использования крыш подземных и полуподземных сооружений под размещение площадок для игр и отдыха, занятий физкультурой, а также под озеленение (газоны, кустарники с мелкой корневой системой);

организация пешеходных и велосипедных связей, обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;  
высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;  
экологическая безопасность территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого);  
применение принципов универсального дизайна.

#### 7.3.2.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловой зоне

##### Регламент функциональный

В границах Детального плана общественно-деловая зона (О) не выделена и предусматривается формирование проектируемой общественной специализированной застройкой (О-2) в составе зоны смешанной общественно-жилой усадебной зоны (Ж-3).

Таблица 7.3.2.2.1. Типы и подтипы общественно-деловой зоны

| ВИД ЗОНЫ                                                                                  | ТИП<br>ЗОНЫ                                      | ПОДТИП ЗОНЫ |                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ<br>(О)*                                                               | Общественная специализированная застройка (О-2)* | О-2.1*      | Административно-деловых объектов (в составе основных зон)    |
|                                                                                           |                                                  | О-2.2*      | Культурно-просветительских объектов (в составе основных зон) |
|                                                                                           |                                                  | О-2.3*      | Торгово - обслуживающих предприятий (в составе основных зон) |
|                                                                                           |                                                  | О-2.5*      | Школьных и дошкольных учреждений (в составе основных зон)    |
|                                                                                           |                                                  | О-2.6*      | Лечебно-оздоровительных учреждений (в составе основных зон)  |
|                                                                                           |                                                  | О-2.8*      | Культовых объектов (в составе основных зон)                  |
|                                                                                           |                                                  | О-2.9*      | Туристско-рекреационных объектов (в составе основных зон)    |
| * в составе смешанной жилой зоны (Ж-3) и уточняется на последующих стадиях проектирования |                                                  |             |                                                              |

| Объекты строительства                                                                                                                 | О-2.1 | О-2.2<br>О-2.9 | О-2.3 | О-2.5 | О-2.6 | О-2.8 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|-------|-------|-------|-------|
| Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления                                                    | О     | В              | В     | В     | В     | В     |
| Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций | О     | В              | В     | В     | В     | В     |
| Торговые центры, фирменные и специализированные магазины                                                                              | О     | В              | О     | В     | В     | В     |
| Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки                                                                                          | В     | В              | О     | В     | В     | В     |
| Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания                                                                                         | О     | О              | О     | О     | О     | О     |
| Гостиницы                                                                                                                             | В     | В              | О     | В     | В     | В     |
| Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания                                         | В     | В              | О     | В     | В     | В     |
| Объекты почтовой связи и электросвязи                                                                                                 | О     | В              | О     | В     | В     | В     |
| Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы                                                                                      | В     | О              | В     | В     | В     | В     |
| Культовые учреждения                                                                                                                  | В     | В              | В     | В     | В     | В     |
| Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга                                                         | В     | О              | В     | В     | В     | В     |

|                                                                                                               |    |    |    |    |    |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|
| Автозаправочные станции для легковых автомобилей                                                              | З  | З  | З  | З  | З  | З  |
| Инженерные объекты                                                                                            | В  | В  | В  | В  | В  | В  |
| Производственные объекты                                                                                      | В* | В* | В* | В* | В* | В* |
| Коммунальные объекты                                                                                          | З  | З  | З  | З  | З  | З  |
| Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты | О  | О  | О  | О  | О  | О  |
| Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений                                     | З  | З  | З  | З  | З  | З  |
| Объекты озеленения                                                                                            | О  | О  | О  | О  | О  | О  |
| Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки        | В  | В  | В  | В  | В  | В  |
| Учреждения общего среднего, дошкольного образования, профессионально технического образования                 | В  | О  | В  | О  | В  | В  |
| Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры                                               | В  | В  | В  | В  | О  | В  |
| Территориальные поликлиники, станции скорой помощи                                                            | В  | В  | В  | В  | О  | В  |
| Центры социальной защиты (дома интернаты и                                                                    | В  | В  | В  | В  | В  | В  |

|                                                    |   |   |   |   |   |   |
|----------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации |   |   |   |   |   |   |
| Многоквартирные жилые дома                         | В | В | В | В | В | В |
| Усадебные жилые дома                               | В | В | В | В | В | В |

Допускается замена в пределах одного типа – зоны общественно-деловой специализированной застройки О-2, для следующих подтипов функциональной зоны: О-2.1, О-2.2, О-2.3, О-2.5, О-2.6, О-2.8, О-2.9.

Зона общественной специализированной застройки (О-2) формируются в непосредственной близости к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (административных, культурно-просветительных, торгово-обслуживающих, научно-образовательных, школьных и дошкольных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, культовых, рекреационных), а также объекты жилищно-гражданского строительства, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Таблица 7.3.2.2.1 – Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях общественных зон

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное в общем порядке);

З – запрещенное.

Примечание:

\* производственные и коммунальные объекты, с санитарно-защитной зоной не более 50 м включительно, размещение которых не противоречит действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Удельные соотношения общественных территорий и территорий с объектами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, в зонах представлены в следующей таблице 7.3.2.2.2.

Таблица 7.3.2.2.2 – Удельные соотношения общественных территорий и территорий с объектами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, в общественных зонах

| Подтип<br>общественно-деловая (О) | зоны | Территории объектов размещения в зоне           |                                              |
|-----------------------------------|------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                   |      | доля территорий с<br>общественной<br>застройкой | доля территорий с<br>жилой и<br>коммунальной |

|                                                                                                                                              |        |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------|
|                                                                                                                                              |        | застройкой, объектов инженерной инфраструктуры |
| Административно-деловых объектов (О-2.1)                                                                                                     | до 50% | не менее 50%-                                  |
| Культурно-просветительских объектов (О-2.2)                                                                                                  |        |                                                |
| Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)                                                                                                    |        |                                                |
| Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)                                                                                                     |        |                                                |
| Лечебно-оздоровительных сооружений (О-2.6)                                                                                                   |        |                                                |
| Общественной специализированной застройки- физкультурно-оздоровительных зданий и сооружений (О-2.7)                                          |        |                                                |
| Культовых объектов (О-2.8)                                                                                                                   |        |                                                |
| Туристско-рекреационных объектов (О-2.9)                                                                                                     |        |                                                |
| Примечание: параметры застройки могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки. |        |                                                |

#### Озелененность

Показатели озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 7.3.2.2.3.

Таблица 7.3.2.2.3 – Показатели озелененности общественных территорий

| Подтип зоны общественно-деловая (О)         | Показатели освоения, % |
|---------------------------------------------|------------------------|
|                                             | процент озелененности  |
| Административно-деловых объектов (О-2.1)    | не менее 25*           |
| Культурно-просветительских объектов (О-2.2) |                        |
| Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)   | не менее 25*           |
| Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)    | не менее 25*           |
| Лечебно-оздоровительных сооружений (О-2.6)  | не менее 25*           |

|                                                                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Общественной специализированной застройки- физкультурно-оздоровительных зданий и сооружений (О-2.7)       | не менее 30* |
| Культовых объектов (О-2.8)                                                                                | не менее 30* |
| Туристско-рекреационных объектов (О-2.9)                                                                  |              |
| * нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 |              |

## Регламент строительный

### Параметры застройки и использования территории

Таблица 7.3.2.2.3 – Интенсивность градостроительного освоения территорий общественно-деловой зоны

| Подтип зоны общественно-деловая (О)                                                                                                          | Коэффициент застройки, Ku | Коэффициент плотности застройки участка, Kd |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|
| Административно-деловых объектов (О-2.1)                                                                                                     | 0,1-0,7                   | 0,1-1,0                                     |
| Культурно-просветительских объектов (О-2.2)                                                                                                  |                           |                                             |
| Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)                                                                                                    |                           |                                             |
| Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)                                                                                                     |                           |                                             |
| Лечебно-оздоровительных сооружений (О-2.6)                                                                                                   |                           |                                             |
| Общественной специализированной застройки- физкультурно-оздоровительных зданий и сооружений (О-2.7)                                          |                           |                                             |
| Культовых объектов (О-2.8)                                                                                                                   |                           |                                             |
| Туристско-рекреационных объектов (О-2.9)                                                                                                     |                           |                                             |
| Примечание: параметры застройки могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки. |                           |                                             |

### Физические параметры объектов и участков

При застройке общественных территорий в границах проектирования необходимо учитывать требования по формированию целостной системы архитектурно-пространственной организации населенного пункта, в эстетическом отношении архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Этажность для новой общественной застройки не выше 3 этажей с мансардой; за исключением культовых объектов – их параметр высоты здания устанавливается на последующих стадиях проектирования.

Формирование общественной застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

- высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

- организация пешеходных и велосипедных связей, обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

- высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

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

- соблюдение требований организации безопасной среды жизнедеятельности;

- организации комфортной доступной среды для всех людей, независимо от физических особенностей, возраста и других постоянных или временных состояний.

#### 7.3.2.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Функциональный регламент

Вид и типы зоны.

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

- Р-1.1 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (скверы);

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа на участке, составляющем не менее 65 процентов площади зоны.

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, 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 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.

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

Параметры застройки и использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»<sup>6</sup>. Таблица 7.3.2.3.1 приведена справочно.

---

<sup>6</sup> утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

Таблица 7.3.2.3.1 – Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

| Подтип рекреационной зоны (Р)                                                          | Уровень благоустройства                                                      | Показатели освоения, %  |                                                             |                         | Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                        |                                                                              | застроенность, не более | тропиночно-прогулочная сеть с площадками и отдыха, не более | озелененность, не менее |                                            |
| Озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (Р-1.1) | Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры | 1                       | 34                                                          | 65                      | До 100                                     |

В границах рекреационной зоны допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

7.3.2.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения.

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1.1 – озеленение специального назначения

Л-3 – прочее озеленение;

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций. К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения в границах минимальных расстояний от мест погребения.

В категорию прочего озеленения включены труднодоосваиваемые территории с естественной древесно-кустарниковой, болотной растительностью в границах в граница прибрежной полосы ручья Оконица, а также в понижениях рельефа (заболоченные территории).

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или

размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 65 процентов площади зоны.

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

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.

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

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом промышленных, коммунальных и складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов для рекреационной 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.

В границах ландшафтной зоны специального назначения допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

Параметры застройки и использования территории.

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения 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.

7.3.2.5. Регламенты функционального использования территорий в производственной зоне

Регламент функциональный

В границах Детального плана производственная зона (П) формируется существующей и проектируемой коммунальной зоной (П-2), таблица 7.3.2.5.1.

Таблица 7.3.2.5.1 – Типы и подтипы производственной зоны

| ВИД ЗОНЫ             | ТИП ЗОНЫ           | ПОДТИП ЗОНЫ |                           |
|----------------------|--------------------|-------------|---------------------------|
| ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П) | Коммунальная (П-2) | П-2.1       | Коммунально-обслуживающая |
|                      |                    | 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.

Производственная зона коммунального типа мест погребения включает территории, на которых расположены:

места погребения;

озелененные территории специального назначения;

культовые объекты;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Размещение новых промышленных предприятий запрещено в границах проектируемой территории.

На территории проектирования допускается размещение коммунальных объектов при условии соблюдения режима санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и минимальных расстояний от проектируемых объектов.

#### Озелененность

Показатели озелененности территории производственных зон устанавливаются в соответствии с таблицей 7.3.2.5.2.

Таблица 7.3.2.5.2 – Показатели застроенности и озелененности территории производственных зон

| Тип и подтип производственной зоны<br>(П)                                                                 | Показатели освоения, % |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                           | процент озелененности  |
| Коммунально-обслуживающая (П-2)                                                                           | не менее 15            |
| Мест погребения (П-2.3)                                                                                   | не менее 15            |
| * нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 |                        |

#### Регламент строительный

#### Параметры застройки и использования территории

Таблица 7.3.2.5.3 – Интенсивность градостроительного освоения территорий коммунальной зоны

| Подтип зоны<br>общественно-деловая (О)                                                                                                       | Коэффициент застройки, $K_u$ | Коэффициент плотности застройки участка, $K_d$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|
| Коммунально-обслуживающая (П-2)                                                                                                              | 0,2-0,7                      | 0,3-1,0                                        |
| Примечание: параметры застройки могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки. |                              |                                                |

#### Физические параметры объектов и участков

При застройке общественных территорий в границах проектирования необходимо учитывать требования по формированию целостной системы архитектурно-пространственной организации населенного пункта.

Этажность для новой коммунальной застройки не выше 2 этажей с мансардой.

### 7.3.2.6. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры

#### Регламент функциональный

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

В Детальном плане зона транспортной инфраструктуры (Т) подразделяется в соответствии с таблицей 7.3.2.6.1.

Таблица 7.3.2.6.1 – Типы и подтипы зоны транспортной инфраструктуры

| ВИД ЗОНЫ                                  | ТИП ЗОНЫ                                  | ПОДТИП ЗОНЫ |              |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|--------------|
| ТРАНСПОРТНОЙ<br>ИНФРАСТРУКТУР<br>Ы<br>(Т) | Транспорт<br>ных<br>коммуникаций<br>(Т-1) | Т-1.1       | Улиц и дорог |
|                                           |                                           | Т-1.2       | Проездов     |

Территории, определенные под транспортные коммуникации, должны составлять, как правило, не менее 70 процентов всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 24,6 процентов.

#### Параметры застройки и использования территории

Улицы населенного пункта представляют собой территории в границах красных линий комплексом инженерных сооружений, предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов, обслуживания участников дорожного движения, а также размещения элементов благоустройства и прокладки инженерных сетей. Дальнейшее проектирование и реализация проектных решений уличной сети должна осуществляться в соответствии с графическим материалом ГМ-23 «Разбивочный план красных линий». Вдоль красных линий Детальным планом установлены линии регулирования застройки.

Проезды является вспомогательными элементами уличной сети населенного пункта, обеспечивают транспортное обслуживание застройки на прилегающих к улицам территориях, не ограничиваются красными линиями и является элементом застройки. Конфигурация проездов и их расположение в планировочной структуре объекта проектирования уточняются при последующем проектировании.

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

Зоны транспортной инфраструктуры следует реализовывать с учетом принципа формирования единой и взаимоувязанной системы путей сообщения и сооружений, обеспечивающих потребность в удобных и безопасных коммуникациях пассажирских и грузовых потоков.

Регламент строительный для зоны транспортной инфраструктуры не устанавливается.

#### 7.3.2.7. Регламенты функционального использования территорий в зоне инженерной инфраструктуры

Инженерная инфраструктура представляет собой совокупность инженерных сетей, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов обеспечивающих подачу ресурсов (вода, энергия, информация и другие коммуникации) на объекты потребления и в случае необходимости – отведение использованных ресурсов.

В соответствии с проектными решениями зона инженерной инфраструктуры (И) включает зону головных инженерных сооружений (И-2), таблица 7.3.2.7.1.

Таблица 7.3.2.7.1 – Удельные соотношения транспортных и общественных функций в зоне инженерной инфраструктуры

| ВИД ЗОНЫ                                | ТИП ЗОНЫ                                      | ПОДТИП ЗОНЫ |                                                                |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------|
| ИНЖЕНЕРНОЙ<br>ИНФРАСТРУКТУР<br>Ы<br>(И) | Головных<br>инженерных<br>сооружений<br>(И-2) | И-.2.1      | Инженерных<br>сооружений<br>(в т.ч. в составе<br>основных зон) |

#### 7.3.2.8. Регламенты функционального использования территорий в сельскохозяйственной зоне

В соответствии с проектными решениями сельскохозяйственная зона (С) включает зону садово-огородных участков (С-3).

Таблица 7.3.2.8.1 – Типы и подтипы сельскохозяйственной зоны

| ВИД ЗОНЫ                    | ТИП ЗОНЫ                        |
|-----------------------------|---------------------------------|
| СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ<br>(С) | Садово-огородных участков (С-3) |

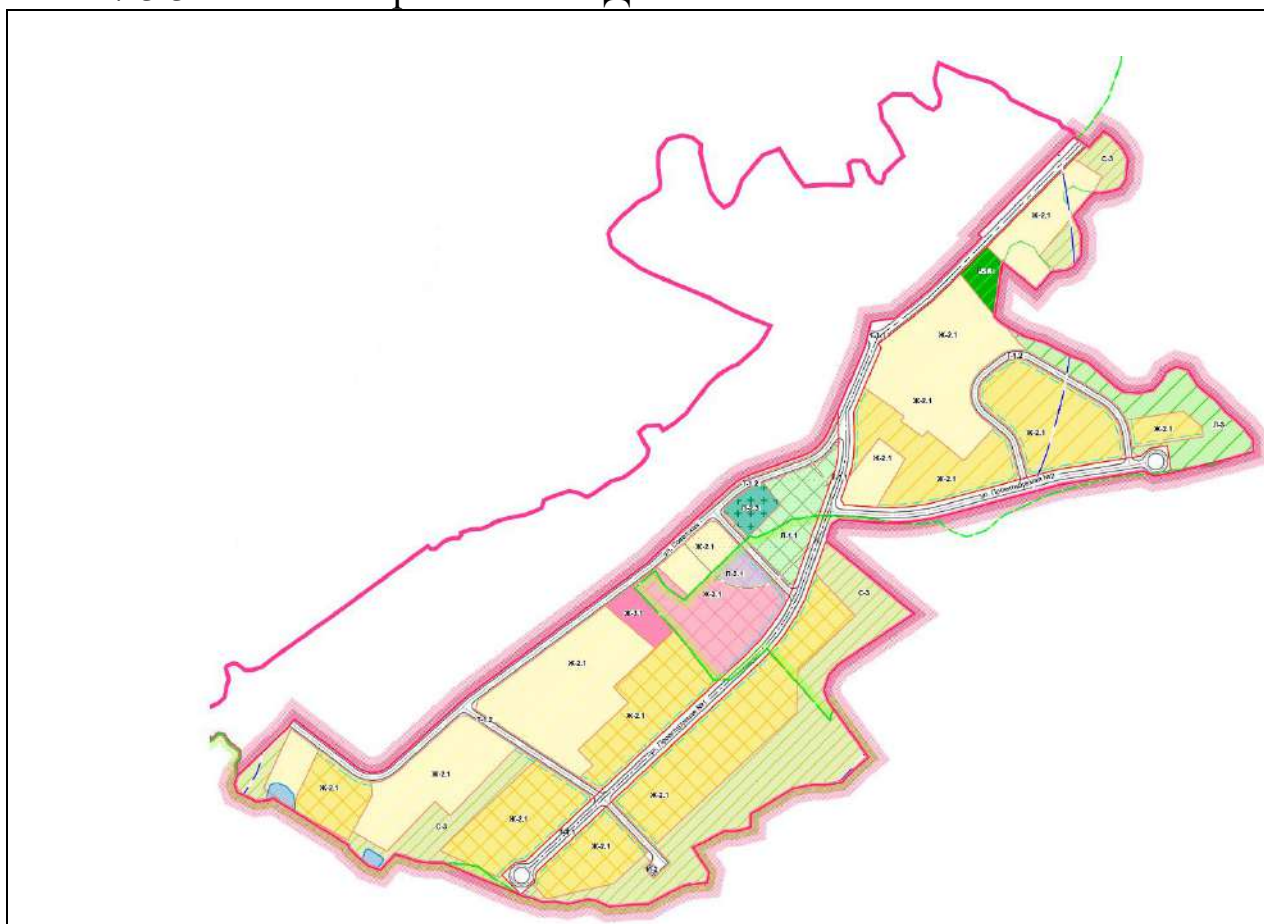
Сельскохозяйственная зона включает в себя территории для ведения огородничества, личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

В границах функциональной зоны «С-3» допускается размещение хозяйственных площадок и (или) хозяйственных построек (в том числе, для содержания животных и (или) птиц и (или) для установки улей) при условии соблюдения требований действующего законодательства.

Размеры земельных участков для функциональной зоны «С-3» устанавливаются в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 23.07.2008 №425-З (ред. от 05.12.2024) «Кодекс Республики Беларусь о земле».

Регламент строительный для сельскохозяйственной зоны не устанавливается.

### 7.3.3. Режимы и регламенты Детального плана



| Функциональный регламент       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| типы зон:                      | Ж-2, Ж-3, П-2, Р-1, Л-1, Л-3, И-1, Т-1,С-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| подтипы зон:                   | Ж-2.1, Ж-3.1, П-2.1, П-2.3, Р-1.1, Л-1.1, И-2, Т-1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| этапы освоения                 | 1,2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Регулируемые зоны:             | <p>граница биосферного резервата «Березенский биосферный заповедник» (переходная зона)</p> <p>минимальное расстояние от мест погребения до границ жилой застройки, садоводческих товариществ товариществ, дачных кооперативов, зон отдыха, относящихся к территориям, подлежащим специальной охране;</p> <p>санитарно-защитные зоны канализационных насосных станций (КНС), локальных очистных сооружений компактного типа с полной биологической очисткой и сооружениями инфильтрации;</p> <p>охранные зоны трансформаторных подстанций (ТП);</p> <p>охранные зоны ВЛ;</p> <p>расстояние от оси автомобильных дорог до линии жилой застройки;</p> <p>прибрежная полоса, совпадающая с водоохранной зоной ручья Оконица, согласно решению Лепельского РИК № 675 от 12.07.2021 г.;</p> <p>водоохранная зона водных объектов, согласно проекту «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Лепельского района Витебской области», РУП «ЦНИИКИВР», 2020 г. решение Лепельского РИК № 1359 от 31.12.2020 г.;</p> <p>рекреационно-оздоровительные леса</p> |
| Строительный регламент         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| границы застройки              | 20,0 га                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| линии регулирования застройки* | Приняты в проекте в соответствии с СН 3.03.06-2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| этажность застройки            | 1-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| коэффициент застройки          | <p>жилая усадебная: 0,1-0,4;</p> <p>смешанная и общественно-деловая: 0,1-0,7</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                            |                                                                       |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|------|
| коэффициент<br>плотности<br>застройки                                                                      | жилая усадебная: 0,1-1,0;<br>смешанная и общественно-деловая: 0,1-0,5 |      |      |
| Регламент развития инфраструктуры                                                                          |                                                                       |      |      |
| Транспортная инфраструктура                                                                                |                                                                       |      |      |
| Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц:                                                |                                                                       |      |      |
| Протяженность<br>магистрально-<br>уличной                   сети<br>(всего), км                            | 0,35                                                                  | 0,91 | 1,22 |
| в т. ч. главных улиц,<br>км                                                                                | 0,28                                                                  | 0,28 | 0,28 |
| в                   т.                   ч.<br>второстепенных<br>жилых улиц, км                            | 0,07                                                                  | 0,63 | 0,94 |
| Автомобильные<br>стоянки, парковки,<br>машино-мест                                                         | -                                                                     | -    | -    |
| Автомобильные<br>парковки                   для<br>объектов<br>общественного<br>назначения,<br>машино-мест | -                                                                     | 3    | 3    |
| Инженерная инфраструктура                                                                                  |                                                                       |      |      |
| Суммарная<br>электрическая<br>нагрузка, МВт                                                                | 0,05                                                                  | 0,35 | 0,40 |
| Потребление<br>природного газа, в<br>том числе, млн. м.<br>куб./год:                                       | -                                                                     | -    | -    |
| на коммунально-<br>бытовые                   нужды<br>населения, млн.<br>м. куб./год                       | -                                                                     | -    | -    |
| Потребление<br>природного газа при<br>использовании<br>электроэнергии на<br>нужды                          | -                                                                     | -    | -    |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| теплоснабжения и<br>пище-<br>приготовления, млн.<br>м. куб./год                      |                                                                                                                                                                                                  |      |      |
| Емкость<br>телефонной сети,<br>тыс. номеров                                          | 0,02                                                                                                                                                                                             | 0,06 | 0,07 |
| Потребление тепла,<br>в том числе, МВт:                                              | 0,05                                                                                                                                                                                             | 0,05 | 0,05 |
| на коммунально-<br>бытовые цели, МВт                                                 | 0,05                                                                                                                                                                                             | 0,05 | 0,05 |
| Водопотребление, в<br>том числе, тыс.<br>м. куб./сутки:                              | -                                                                                                                                                                                                | 0,02 | 0,02 |
| на питьевые цели<br>(население), тыс.<br>м. куб./сутки                               | -                                                                                                                                                                                                | 0,02 | 0,02 |
| Объем<br>хозяйственно-<br>бытовых сточных<br>вод, в том числе,<br>тыс. м. куб./сут.: | -                                                                                                                                                                                                | 0,02 | 0,02 |
| от населения,<br>тыс. м. куб./сут                                                    | -                                                                                                                                                                                                | 0,02 | 0,02 |
| Количество<br>твердых<br>коммунальных<br>отходов, тыс.т./год                         | 0,01                                                                                                                                                                                             | 0,06 | 0,07 |
| Территория,<br>требующая<br>инженерной<br>подготовки, га                             | -                                                                                                                                                                                                | -    | -    |
| Специальный регламент                                                                |                                                                                                                                                                                                  |      |      |
| Регламент по развитию транспортной инфраструктуры                                    |                                                                                                                                                                                                  |      |      |
| Транспортные<br>коммуникации                                                         | Приняты в проекте в соответствии с СН 3.03.06-2022. Устанавливаются согласно объекта № 57.23-00, ГМ-23 «Разбивочный план красных линий» и объекта № 57.22 - 00, ГМ-24 «Поперечные профили улиц». |      |      |
| Существующие регламенты по охране окружающей среды                                   |                                                                                                                                                                                                  |      |      |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Санитарно-гигиенические регламенты                                     | <p>минимальное расстояние от мест погребения до границ жилой застройки, садоводческих товариществ товариществ, дачных кооперативов, зон отдыха, относящихся к территориям, подлежащим специальной охране;</p> <p>санитарно-защитные зоны канализационных насосных станций (КНС), локальных очистных сооружений компактного типа с полной биологической очисткой и сооружениями инфильтрации;</p> <p>охранные зоны трансформаторных подстанций (ТП);</p> <p>охранные зоны ВЛ;</p> <p>расстояние от оси автомобильных дорог до линии жилой застройки</p> |
| Природоохранные регламенты                                             | <p>граница биосферного резервата «Березенский биосферный заповедник» (переходная зона);</p> <p>прибрежная полоса, совпадающая с водоохранной зоной ручья Оконица, согласно решению Лепельского РИК № 675 от 12.07.2021 г.;</p> <p>водоохранная зона водных объектов согласно проекту «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Лепельского района Витебской области», РУП «ЦНИИКИВР», 2020 г. решение Лепельского РИК № 1359 от 31.12.2020 г.;</p> <p>рекреационно-оздоровительные леса</p>                                          |
| Основные требования по охране окружающей среды при освоении территории |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Санитарно-гигиенические требования                                     | Соблюдение допустимых уровней шума в зданиях и на жилой территории, в соответствии с требованиями СН 2.04.01-2020 «Защита от шума»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Природоохранные требования                                             | Озеленение санитарных разрывов в соответствии с действующими градостроительными, санитарными нормами и правилами и ЭкоНиП 17.0.06-001-2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Соблюдение осуществления хозяйственной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов согласно утвержденным проектам водоохранных зон и требований Водного кодекса Республики Беларусь. |
| По предупреждению чрезвычайных ситуаций | Устанавливается согласно раздела 7.2 «Специальный регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 7.2.1, регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС».                                             |

#### Предложения по реализации Детального плана

Для реализации предлагаемых Детальным планом проектных решений с учетом установленных градостроительных регламентов необходима разработка проектной документации (архитектурный проект, строительный проект) в целях обеспечения благоприятных условий для строительства жилой и общественной застройки, застройки территорий производственной зоны.

Вид проектной документации (проект застройки; проект транспортной и инженерной инфраструктуры; др.) определяется органами территориального управления.

#### РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

| Показатели                                                  | Единица измерения | Совр. состояни<br>я на<br>01.01.202<br>3г | По Детальному<br>плану |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                             |                   |                                           | 1 этап<br>2030 г.      | 2 этап<br>2040 г. |
| 1. НАСЕЛЕНИЕ                                                |                   |                                           |                        |                   |
| Численность населения*,<br>в том числе:                     | тыс. чел.         | 28/3                                      | 94/23                  | 116/30            |
| Плотность населения                                         | чел./га           | 0,2                                       | 1,2                    | 1,5               |
| 2. ТЕРРИТОРИИ                                               |                   |                                           |                        |                   |
| Площадь территории в<br>границах детального<br>планирования | га/%              | 20,0/100                                  | 20,0/100               | 20,0/100          |
| Площадь территорий отдельных функциональных зон:            |                   |                                           |                        |                   |
| Жилая, в том числе:                                         | га/%              | 5,2/26,0                                  | 10,1/51,0              | 12,1/61,0         |
| усадебной застройки                                         | га/%              | 5,0/25,0                                  | 9,2/46,0               | 11,2/56,0         |
| смешанной усадебной                                         | га/%              | 0,2/1,0                                   | 0,9/5,0                | 0,9/5,0           |

| Показатели                                           | Единица измерения                             | Совр. состояни<br>я на<br>01.01.202<br>3г | По Детальному<br>плану |                   |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                      |                                               |                                           | 1 этап<br>2030 г.      | 2 этап<br>2040 г. |
| (общественно-жилой)<br>застройки                     |                                               |                                           |                        |                   |
| Производственная, в том<br>числе:                    | га/%                                          | 0,2/1,0                                   | 0,3/1,5                | 0,3/1,5           |
| коммунально-<br>обслуживающая                        | га/%                                          | -                                         | 0,1/0,5                | 0,1/0,5           |
| мест погребения                                      | га/%                                          | 0,2/1,0                                   | 0,2/1,0                | 0,2/1,0           |
| Рекреационная                                        | га/%                                          | -                                         | 0,2/1,0                | 0,2/1,0           |
| Ландшафтная специального<br>назначения               | га/%                                          | -                                         | 0,6/3,0                | 1,3/6,0           |
| Транспортной<br>инфраструктуры                       | га/%                                          | 1,1/6,0                                   | 2,3/11,0               | 2,8/14,0          |
| Инженерной инфраструктуры                            | га/%                                          | -                                         | 0,1/0,5                | 0,1/0,5           |
| Прочие                                               | га/%                                          | 13,5/67,0                                 | 6,4/32,0               | 3,2/16,0          |
| Общая территория в расчете<br>на одного жителя       | кв. метр<br>/чел.                             | 66667                                     | 8696                   | 6667              |
| <b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОН</b>                               |                                               |                                           |                        |                   |
| Общее количество<br>жилищного фонда, в том<br>числе: | тыс. кв. м.<br>/<br>квартир<br>(домов)        | 0,85/12                                   | 4,62/41                | 6,05/52           |
| усадебного типа                                      | тыс. кв. м.<br>/<br>домов                     | 0,85/12                                   | 4,62/41                | 6,05/52           |
| Жилищный фонд,<br>подлежащий сносу                   | тыс.<br>кв.метров/<br>домов                   | —                                         | —                      | —                 |
| Объемы нового жилищного<br>строительства             | тыс. кв. м.<br>/<br>квартир<br>(домов)        | —                                         | 3,77/29                | 1,43/11           |
| Средняя жилищная<br>обеспеченность населения         | Кв.<br>метров<br>общей<br>площади/<br>человек | 30                                        | 49                     | 52                |
| <b>5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>                  |                                               |                                           |                        |                   |

| Показатели                                      | Единица измерения               | Совр. состояни<br>я на<br>01.01.202<br>3г | По Детальному<br>плану |                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                 |                                 |                                           | 1 этап<br>2030 г.      | 2 этап<br>2040 г. |
| Учреждения дошкольного образования**            | мест                            | -                                         | 1                      | 1                 |
|                                                 | мест                            | -                                         | 43                     | 33                |
| Учреждения общего среднего образования**        | мест                            | -                                         | 2                      | 3                 |
|                                                 | мест/тыс.<br>жит.               | -                                         | 87                     | 100               |
| Поликлиники**                                   | пос. см                         | -                                         | 1                      | 1                 |
|                                                 | пос. см./<br>тыс. жит.          | -                                         | 43                     | 33                |
| Объекты общественного питания**                 | мест                            | -                                         | 1                      | 1                 |
|                                                 | мест<br>/тыс.жит.               | -                                         | 43                     | 33                |
| Торговые объекты                                | кв.м.<br>торг.пл,               | 50                                        | 50                     | 50                |
|                                                 | кв.м<br>торг.пл./т<br>ыс.жит    | 16667                                     | 2174                   | 1667              |
| Клубные учреждения**                            | мест в зр.<br>зале              | -                                         | 1                      | 1                 |
|                                                 | мест в зр.<br>зале<br>/тыс.жит. | -                                         | 43                     | 33                |
| Объекты бытового обслуживания**                 | объект                          | -                                         | 1                      | 1                 |
| Объекты почтовой связи**                        | объект                          | -                                         | 1                      | 1                 |
| <b>6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>           |                                 |                                           |                        |                   |
| Протяженность магистрально-уличной сети (всего) | км                              | 0,35                                      | 0,91                   | 1,22              |
| в т. ч. главных улиц                            | км                              | 0,28                                      | 0,28                   | 0,28              |
| в т. ч. второстепенных жилых улиц               | км                              | 0,07                                      | 0,63                   | 0,94              |

| Показатели                                                                                                    | Единица измерения | Совр. состояни<br>я на<br>01.01.202<br>3г | По Детальному<br>плану |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                                                                               |                   |                                           | 1 этап<br>2030 г.      | 2 этап<br>2040 г. |
| Автомобильные стоянки, парковки                                                                               | машино-мест       | -                                         | -                      | -                 |
| Автомобильные парковки для объектов общественного назначения                                                  | машино-мест       | -                                         | 3                      | 3                 |
| <b>7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>                                                                           |                   |                                           |                        |                   |
| Суммарная электрическая нагрузка                                                                              | МВт               | 0,05                                      | 0,35                   | 0,40              |
| Потребление природного газа, в том числе:                                                                     | млн.<br>м3/год    | -                                         | -                      | -                 |
| на коммунально-бытовые нужды населения                                                                        | млн.<br>м3/год    | -                                         | -                      | -                 |
| Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления | млн.<br>м3/год    | -                                         | -                      | -                 |
| Емкость телефонной сети                                                                                       | тыс.<br>номеров   | 0,02                                      | 0,06                   | 0,07              |
| Потребление тепла, в том числе:                                                                               | МВт               | 0,05                                      | 0,05                   | 0,05              |
| на коммунально-бытовые цели                                                                                   | МВт               | 0,05                                      | 0,05                   | 0,05              |
| Водопотребление, в том числе                                                                                  | тыс.м3/сутки      | -                                         | 0,02                   | 0,02              |
| на питьевые цели (население)                                                                                  | тыс.<br>м3/сут    | -                                         | 0,02                   | 0,02              |
| Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе                                                           | тыс.<br>м3/сут.   | -                                         | 0,02                   | 0,02              |
| от населения                                                                                                  | тыс.<br>м3/сут    | -                                         | 0,02                   | 0,02              |
| Количество твердых коммунальных отходов                                                                       | тыс.т./год        | 0,01                                      | 0,06                   | 0,07              |
| Территория, требующая инженерной подготовки                                                                   | га                | -                                         | -                      | -                 |

| Показатели                                                                            | Единица измерения | Совр. состояни<br>я на<br>01.01.202<br>3г | По Детальному<br>плану |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                                                       |                   |                                           | 1 этап<br>2030 г.      | 2 этап<br>2040 г. |
| 8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС                                              |                   |                                           |                        |                   |
| Средства оповещения                                                                   | ед.               | 1                                         | 1                      | 1                 |
| Пожарные депо                                                                         | ед.               | -                                         | 1                      | 2                 |
| 9. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ                                                            |                   |                                           |                        |                   |
| Озелененность территории                                                              | %                 | 38,1                                      | 31,6                   | 38,7              |
| Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования | м.кв/чел          | -                                         | -                      | 46,6              |
| Площадь санитарно-защитных зон*                                                       | га                | -                                         | 0,14                   | 0,21              |
| Площадь ООПТ и их зон охраны                                                          | га                | -                                         | -                      | -                 |
|                                                                                       |                   |                                           |                        |                   |

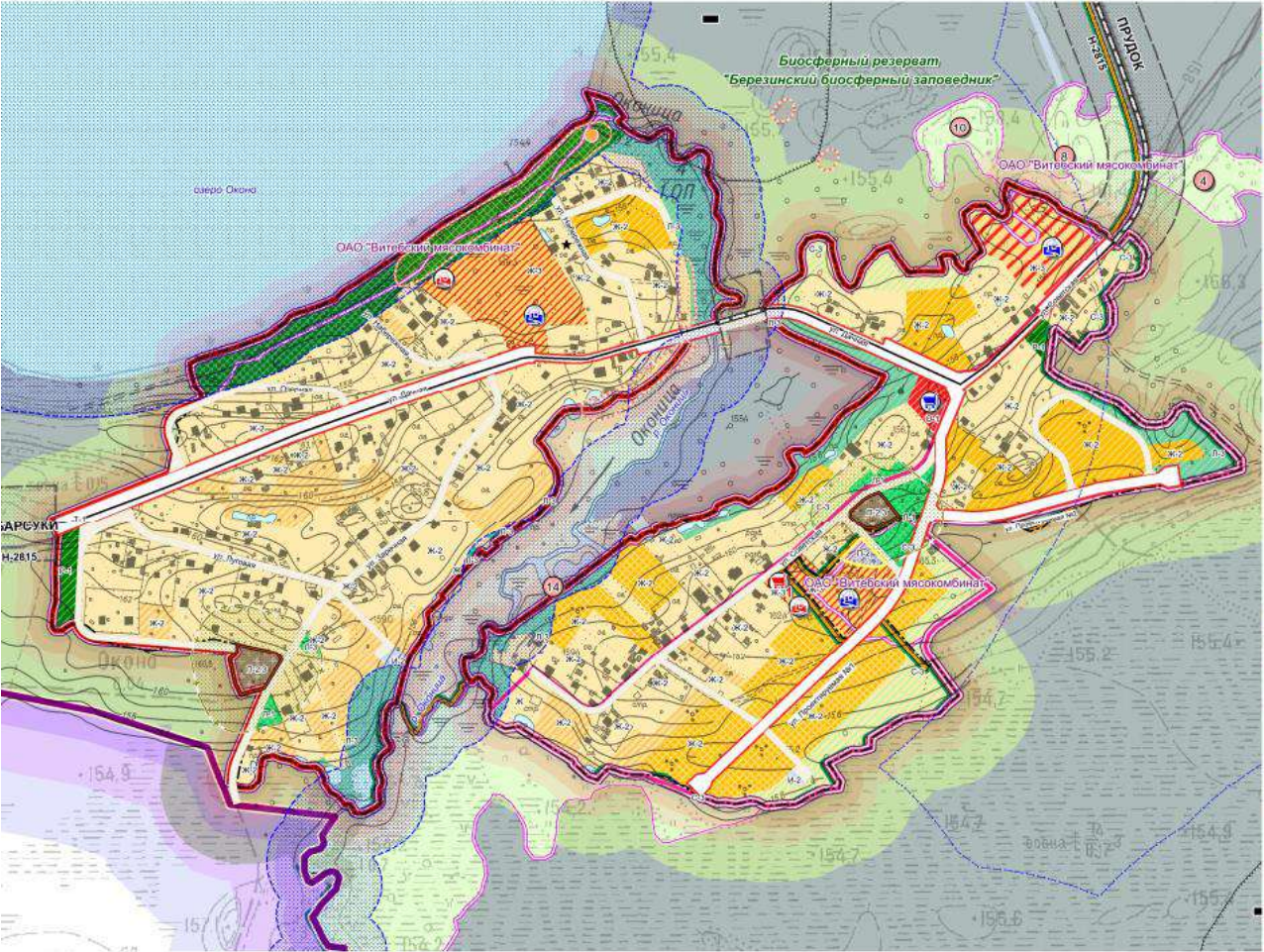
\*с учетом временного населения/постоянное население

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

ПРИЛОЖЕНИЯ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН С ПЛАНом ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ ЮГО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ н.п.ОКОНО И  
СХЕМОЙ ПЛАНИРОВКИ СТАЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ЛЕПЕЛЬСКОГО РАЙОНА  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
М 1:5 000



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**ГРАНИЦЫ**

- ГРАНИЦА СТАЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ГРАНИЦА н.п. ОКОНО
- ГРАНИЦА ПЕРСПЕКТИВНОГО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА н.п. ОКОНО
- ГРАНИЦА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА
- ГРАНИЦЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

**ПРОЧИЕ**

- ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ЦЕННОСТЬ "СТОЯНКА" (д. ОКОНО, НА МЫСЕ, ОБРАЗОВАННОМ БЕРЕГОМ ОЗ. ОКОНО И Р. ОКОНИЦА)
- ТЕРРИТОРИЯ, РЕЗЕРВИРУЕМАЯ ПОД ЗОНУ ОХРАНЫ КУЛЬТУРНОГО СЛОЯ

**КАПЛ плодородия**

- БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- НЕБЛАГОПРИЯТНЫЕ
- ОГРАНИЧЕННО БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- СРЕДНЕ БЛАГОПРИЯТНЫЕ

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

**РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)**

- Ж-2 УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж-3 СМЕШАННАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж-2 ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ (ЗАВЕРШЕНИЕ ОСВОЕНИЯ)

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (О):**

- О-1 ОБЩЕСТВЕННАЯ МНОГООКУНЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА

**ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П):**

- П-2 КОММУНАЛЬНАЯ
- П-2.3 КОММУНАЛЬНАЯ МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ

**ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)**

- Т-1 ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)**

- И-2 ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)**

- Р-1 ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

**ЛАНДШАФТНЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)**

- Л-1 ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН, САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ И ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ
- Л-3 ПРОЧЕЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ ЗОНА (С)**

- С-3 САДОВО-ОГОРОДНЫХ УЧАСТКОВ

**ИНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

- ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ

**ОБЪЕКТЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗОНЫ**

- ТОРГОВЛИ
- АГРОУСАДЬБЫ

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИЛЕГАЮЩИХ К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ**

- ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ
- ПРОЧЕЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ
- ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ

**ПОЛЕЗНЫЕ ИСКОПАЕМЫЕ**

- ТОРФ (МЕСТОРОЖДЕНИЕ)

**ТРАНСПОРТНЫЕ ОБЪЕКТЫ, СООРУЖЕНИЯ И КОММУНИКАЦИИ**

**АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ**

- МЕСТНЫЕ
- УЛИЦЫ
- ГЛАВНЫЕ УЛИЦЫ ПОСЕЛКА

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ  
ОБСЛУЖИВАНИЯ

| Номер | Наименование                 |
|-------|------------------------------|
| 1     | ТОРГОВЫЙ ОБЪЕКТ, АГРОУСАДЬБА |

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ И ОХРАНЫЕ ЗОНЫ

МИНИМАЛЬНЫЕ РАССТОЯНИЯ ОТ МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ ДО ГРАНИЦ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ, ДАЧАХ КОопЕРАТИВОВ, ЗОН ОТДЫХА, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩИМ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ

АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ

ПРИМОРСКАЯ ПОЛОСА, СООТВЕТСТВУЮЩАЯ С ВОДООХРАНОЙ ЗОНОЙ РУЧЬЯ ОКОНИЦА, СОГЛАСНО РЕШЕНИЮ ЛЕПЕЛЬСКОГО РИХ №675 ОТ 12.07.2021 Г.

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДО ЗАПОЛНЕНИЯ С ПОСЛЕДУЮЩИМ ЗАКРЫТИЕМ МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО С НАРУШЕНИЕМ РЕЖИМА ВОДООХРАНЫ ЗОН И МИНИМАЛЬНОГО РАССТОЯНИЯ ДО УСТАНОВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ РАЗМЕРИМИ ПЕРИМЕТРОВ И КОММУНАЛЬНО-КУЛЬТУРНЫХ ОБЪЕКТОВ С БАЗОВОЙ СЗЗ В ГРАНИЦАХ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПЛОЩАДИ

|                |                |             |                                                                                                                                                              |        |
|----------------|----------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| ДСП            |                | Инв. №29392 |                                                                                                                                                              | Экз. № |
| Директор       | Хижняк А.И.    | 10.2024     | 57.23 - 00.ГМ-10<br>Генеральный план с планом детальной планировки юго-восточной части н.п.Оконо и схемой планировки Стайского сельсовета Лепельского района |        |
| Зам. директора | Винников Ю.Н.  | 10.2024     |                                                                                                                                                              |        |
| Зам. директора | Мазан О.М.     | 10.2024     |                                                                                                                                                              |        |
| Нач. АПМ       | Танюкская И.И. | 10.2024     |                                                                                                                                                              |        |
| ГАП            | Савкова О.Л.   | 10.2024     |                                                                                                                                                              |        |

# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН С ПЛАНом ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ ЮГО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ Н.П. ОКОНО И СХЕМОЙ ПЛАНИРОВКИ СТАЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ЛЕПЕЛЬСКОГО РАЙОНА

## СХЕМА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦА ПЕРСПЕКТИВНОГО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
- Н.П. ОКОНО (ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ)
- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ГРАНИЦА Н.П. ОКОНО
- ГРАНИЦА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

- ГРАНИЦЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ
- ГРАНИЦЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
- ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ
- ОСИ УЛИЦ
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- 1 ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ - 2032 ГОД
- 2 ЭТАП (РАСЧЕТНЫЙ СРОК) - 2040 ГОД

### БАЛЛ ПЛОДРОДИЯ

- НЕБЛАГОПРИЯТНЫЕ

### ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ В ГРАНИЦАХ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

#### ЖИЛАЯ ЗОНА (ВИД ЗОНЫ - Ж)

- УСАДЬБНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-2)
- НИЗКОПЛОТНАЯ ЗАСТРОЙКА
- СМЕШАННАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-3)
- СМЕШАННАЯ НИЗКОПЛОТНАЯ ЗАСТРОЙКА

#### ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (ВИД ЗОНЫ - П)

- КОММУНАЛЬНАЯ (П-2)
- КОММУНАЛЬНО-ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ
- МЕСТ ПОГРЕВЕНИЯ

#### РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (ВИД ЗОНЫ - Р)

- ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1)
- С ВЫСОКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (ОКВР)

#### ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ВИД ЗОНЫ - Л)

- ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л-1)
- ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ МИНИМАЛЬНЫХ РАСТОЯНИЙ ОТ МЕСТ ПОГРЕВЕНИЯ
- ПРОЧЕЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ

#### ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИД ЗОНЫ - И)

- ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ (ТИП И-2)
- ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ

#### ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИД ЗОНЫ - Т)

- ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (Т-1)
- УЛИЦ И ДОРОГ
- ПРОЕЗД

#### СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (ВИД ЗОНЫ - С)

- САДОВО-ОГОРОДНЫХ УЧАСТКОВ (С-3)
- САДОВО-ОГОРОДНЫХ УЧАСТКОВ

#### ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗА ГРАНИЦАМИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

- ЖИЛАЯ УСАДЬБНАЯ
- ТРАНСПОРТНЫЕ КОММУНИКАЦИИ
- СМЕШАННАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛАЯ
- ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ
- ПРОЧЕЕ
- САДОВО-ОГОРОДНЫХ УЧАСТКОВ
- ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ

#### ТРАНСПОРТНЫЕ ОБЪЕКТЫ, СООРУЖЕНИЯ И КОММУНИКАЦИИ

- АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
- МЕСТНЫЕ
- УЛИЦЫ
- ГЛАВНЫЕ УЛИЦЫ ПОСЕЛКОВ И СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (КАТЕГОРИЯ Г)
- ВТОРОСТЕПЕННЫЕ ЖИЛЫЕ УЛИЦЫ (КАТЕГОРИЯ З)

### ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

#### САНИТАРНЫЕ РАЗРЫВЫ И МИНИМАЛЬНЫЕ РАСТОЯНИЯ

- МИНИМАЛЬНОЕ РАСТОЯНИЕ ОТ МЕСТ ПОГРЕВЕНИЯ ДО ГРАНИЦ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, САДОВО-ОГОРОДНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ, ДАЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ, ЗОН ОТДЫХА, ОТНОСИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИЯМ, ПОДЛЕЖАЩИМ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ
- РАСТОЯНИЕ ОТ ОСИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ДО ЛИНИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

#### ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ

- ПРИБРЕЖНАЯ ПОЛОСА, ОГРАНИЧАЮЩАЯ С ВОДООХРАНОЙ ЗОНОЙ РЫБНОГО ОСИДНИКА, СОГЛАСНО РЕШЕНИЮ ЛЕПЕЛЬСКОГО РИК №875 ОТ 12.07.2021 Г.
- ВОДООХРАННАЯ ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ СОГЛАСНО ПРОЕКТУ "ПРОЕКТ ВОДООХРАННОЙ ЗОНЫ И ПРИБРЕЖНЫХ ПОЛОС ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ ЛЕПЕЛЬСКОГО РАЙОНА ВПЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ, РИП "ЛИНИИ"ВР", 2020 Г. РЕШЕНИЕ ЛЕПЕЛЬСКОГО РИК №1359 ОТ 31.12.2020 Г.
- РЕКРЕАЦИОННО-ОБЗОРОВЫЕ ПЕСА
- ГРАНИЦЫ БИОСФЕРНОГО РЕЗЕРВАТА (БЕЛШИНСКИЙ БИОСФЕРНЫЙ ЗАПОВЕДНИК)

#### МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

- ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДО ЗАПОЛНЕНИЯ С ПОСЛЕДУЮЩИМ ЗАКРЫТИЕМ МЕСТ ПОГРЕВЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО С НАРУШЕНИЕМ РЕЖИМА ВОДООХРАННОЙ ЗОНЫ И МИНИМАЛЬНОГО РАСТОЯНИЯ ДО УСТАНОВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
- РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ОБЪЕКТОВ С БАЗОВОЙ СЗЗ В ГРАНИЦАХ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПЛОЩАДКИ

