

Новополоцкий филиал  
Областное государственное унитарное проектное предприятие  
«Институт ВИТЕБСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

## ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ. КАМЕНЬ С ПРОЕКТОМ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ КВАРТАЛОВ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



НОВОПОЛОЦК 2024г.



**НОВОПОЛОЦКИЙ ФИЛИАЛ «УП ИНСТИТУТ  
ВИТЕБСКГРАЖДАНПРОЕКТ»**



Заказ: № 152.24

Заказчик: Лепельский районный исполнительный комитет

Объект:

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ. КАМЕНЬ С ПРОЕКТОМ ДЕТАЛЬНОЙ  
ПЛАНИРОВКИ КВАРТАЛОВ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
152.24 ПЗ-1**

Начальник филиала

В.В.Панасюк

Главный архитектор

Д.П.Васькович

декабрь, 2025 г.

Проект генерального плана выполнен на основании схемы комплексной территориальной организации Лепельского района, в соответствии с действующим законодательством.

Производственный контроль качества на всех стадиях разработки проектной документации обеспечивается в соответствии с системой менеджмента качества УП «Институт Витебскгражданпроект» Новополоцкий филиал, отвечающей требованиям международных стандартов СТБ ISO 9001-2009; DINENISO 9001.

Главный архитектор проекта



Д.П.Васькович

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

<b>Архитектурно-планировочное решение</b>		
Главный архитектор проекта		Д.П. Васькович
Рук. группы ГП		Я.П. Булло
Архитектор		Б.А.Коновальчук
<b>Технико-экономическое обоснование</b>		
Главный архитектор проекта		Д.П. Васькович
Рук. группы ГП		Я.П. Булло
Архитектор		Б.А.Коновальчук
<b>Улично-дорожная сеть</b>		
Рук. группы ГП		Я.П. Булло
<b>Инженерное оборудование</b>		
Руководитель гр.ВК		С.А. Деркаченко
Зав.сектор Э,А и С		В.С.Красько
Главный специалист Э,А и С		Л.А. Бердашкевич
Главный специалист ТГСВ		В.М. Якушева
Руководитель гр.ВК		С.А. Деркаченко
<b>Развитие системы ландшафтно-рекреационных территорий;</b>		
Рук. группы ГП		Я.П. Булло
Архитектор		Б.А.Коновальчук
<b>Охрана окружающей среды</b>		
Ведущий инженер-проектировщик группы ВК (ООС)		И.И.Гончаревич
<b>Градостроительные мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций</b>		
Рук. группы ГП		Я.П. Булло
Архитектор		Б.А. Коновальчук
<b>В графическом исполнении проекта принимали участие</b>		
Главный архитектор проекта		Д.П. Васькович
Рук. группы ГП		Я.П. Булло
Архитектор		Т.А. Тарасова
Архитектор		М.А. Тарасова
Архитектор		Б.А. Коновальчук
Техник-проектировщик		Е.С. Шаповал

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	
<b>Комплект графических материалов №1 (Генеральный план)</b>		
<b><u>Утверждаемая часть проекта</u></b>		
<b>Пояснительные записки утверждаемой части</b>		
152.24 ПЗ-1	Основные положения территориального развития. Генеральный план	
152.24 ПЗ-4	Градостроительные регламенты. Генеральный план	
<b>Графические материалы утверждаемой части</b>		
152.24 ГМ	Генеральный план. М 1:5000	л. 2
<b><u>Обосновывающая часть</u></b>		
<b>Пояснительные записки обосновывающей части</b>		
152.24 ПЗ-2	Пояснительная записка. Генеральный план	
152.24 ПЗ-3	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Генеральный план	
<b>Графические материалы обосновывающей части</b>		
152.24 ГМ	Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды. М 1:5000	л. 1
152.24 ГМ	Схема генерального плана. Функциональное зонирование. М 1:5000	л. 3
152.24 ГМ	Схема прогнозируемого состояния окружающей среды. М 1:5000	л. 4
152.24 ГМ	Схема развития транспортной инфраструктуры. М 1:5000	л. 5
152.24 ГМ	Схема оценки возможной обстановки при угрозе и возникновении ЧС природного и техногенного характера и ГО. М 1:5000	л. 6
152.24 ГМ	Схема инженерно-геологического районирования для строительства. М 1:5000	л. 7
152.24 ГМ	Типовые поперечные профили основных улиц (альбом, 3 листа). М 1:100	ал.8
152.24 ГМ	Схема газоснабжения. Схема теплоснабжения. М 1:5000	л. 9
152.24 ГМ	Схема сетей электроснабжения. М 1:5000	л. 10
152.24 ГМ	Схема наружных сетей связи. М 1:5000	л. 11
152.24 ГМ	Схема водоснабжения. М 1:5000	л. 12
152.24 ГМ	Схема хозяйственно-бытовой канализации. М 1:5000	л. 13
152.24 ГМ	Схема инженерной подготовки территории. М 1:5000	л. 14
152.24 ГМ	Схема расположения проектируемых источников выбросов, загрязняющих атмосферу. М 1:5000	л. 15
<b>Комплект графических материалов №2 (Детальный план)</b>		
<b><u>Утверждаемая часть проекта</u></b>		
<b>Пояснительные записки утверждаемой части</b>		
152.24 ПЗ-1	Основные положения территориального развития. Детальный план	
152.24 ПЗ-4	Градостроительные регламенты. Детальный план	
<b>Графические материалы утверждаемой части</b>		
152.24 ГМ	Детальный план. М 1:2000	л. 3
152.24 ГМ	Разбивочный план красных линий. М 1:2000	л. 5
<b><u>Обосновывающая часть</u></b>		

<b>Пояснительные записки обосновывающей части</b>		
<b>152.24 ПЗ-2</b>	Пояснительная записка. Детальный план	
<b>152.24 ПЗ-3</b>	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Детальный план	
<b>Графические материалы обосновывающей части</b>		
<b>152.24 ГМ</b>	Схема размещения проектируемой территории в плане населенного пункта. М 1:5 000	л. 1
<b>152.24 ГМ</b>	Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды. М 1:2000	л. 2
<b>152.24 ГМ</b>	Эскиз застройки. М 1:2000	л. 4
<b>152.24 ГМ</b>	Схема сечений. Поперечные профили улиц М 1:200	л. 6
<b>152.24 ГМ</b>	Схема уличной сети и транспортного обслуживания. 1:2000	л. 7
<b>152.24 ГМ</b>	Схема инженерной подготовки территории. М 1:2000	л. 8
<b>152.24 ГМ</b>	Схема прогнозируемого состояния окружающей среды. М 1:2000	л. 9
<b>152.24 ГМ</b>	Схема возможной обстановки при угрозе и возникновении ЧС. М 1:2000	л. 10
<b>152.24 ГМ</b>	Схема сетей электроснабжения. М 1:2000	л. 11
<b>152.24 ГМ</b>	Схема наружных сетей связи. М 1:2000	л. 12
<b>152.24 ГМ</b>	Схема теплогазоснабжения. М 1:2000	л. 13
<b>152.24 ГМ</b>	Схема хозяйственно-бытовой канализации. М 1:2000	л. 14
<b>152.24 ГМ</b>	Схема водоснабжения, М 1:2000	л. 15
<b>152.24 ГМ</b>	Схема расположения проектируемых источников выбросов, загрязняющих атмосферу. М 1:2000	л. 16
<b>152.24 ГМ</b>	3Д – визуализация	л. 17

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	8
<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ</b> .....	10
1.1. Цели и задачи градостроительного развития населённого пункта.....	10
1.2. Роль населённого пункта в системе расселения.....	14
1.3. Краткая характеристика градостроительного развития .....	14
1.4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития .....	17
1.4.1. Параметры развития .....	17
1.4.2. Производственный потенциал.....	18
1.4.3. Развитие системы общественного обслуживания.....	20
1.5. Стратегия градостроительного развития .....	22
1.5.1. Стратегия развития планировочной структуры населённого пункта .....	23
1.5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон .....	24
1.5.2.1 Размещение нового жилищного строительства .....	25
1.5.2.2 Размещение системы общественных центров .....	26
1.5.2.3 Развитие и реорганизация производственных территорий .....	28
1.5.2.4 Архитектурно-пространственная композиция населённого пункта .....	30
1.5.3 Развитие системы озеленённых территорий, спорт и туризм .....	30
1.5.4 Изменение в землепользовании .....	34
1.5.5 Магистрально-уличная сеть .....	35
<b>РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ</b> .....	39
2.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания.....	39
2.2. Развитие системы озеленённых территорий .....	40
2.3. Развитие транспортной инфраструктуры .....	41
2.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	41
2.5. Природные условия. Охрана окружающей среды. Инженерно-геологические условия.....	47
2.6. Мероприятия по защите населения и территории от ЧС и ГО .....	52
<b>РАЗДЕЛ 3. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ</b> .....	54
<b>РАЗДЕЛ 4. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН</b> .....	61
3.1.Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах .....	63
3.2.Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах .....	68
3.3.Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах.....	72
3.4.Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах и ландшафтных зонах специального назначения.....	78
3.4.1.Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах .....	78
3.4.2. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения.....	82
3.5. Регламенты функционального использования территорий в зонах сельскохозяйственного назначения.....	86
3.6. Регламенты функционального использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры, территорий специального назначения .....	86
3.7 Регламенты функционального использования резервных территорий .....	87
<b>РАЗДЕЛ 4. ЗОНЫ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ И (ИЛИ) РАНЕЕ ОСВОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b> .....	89
<b>РАЗДЕЛ 6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА</b> .	90
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b> .....	94
1. Схема опорного плана. Схема существующего состояния окружающей среды .....	95
2. Схема генерального плана.....	96
3. Схема генерального плана. Схема функционального зонирования.....	97

**Исходные данные:**

1. Решение Лепельского РИК о разработке градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план аг. Камень с проектом детальной планировки кварталов индивидуальной жилой застройки» от 20.09.2024 № 1115 .....	98
2. О предоставлении информации Лепельским РИК от 14.10.25 г. № 05-30/1733 .....	99
3. Задание на проектирование от 17.12.24 объекта «Генеральный план фг. Камень с проектом детальной планировки кварталов индивидуальной жилой застройки» .....	101
4. Информация Лепельской районной инспекции природных ресурсов и охраны окружающей среды от 02.06.25 № 01-48/233 .....	106
5. Информация от отдела по образованию от 19.02.25 № 01-45/1604.....	107
6. Информация филиала «Лепельводоканал» от 10.02.25 №13-11/453.....	110
7. Информация ОАО «Газпром трансгаз Беларусь» от 04.09.25 № 5758/19.....	132
8. Информация Лепельского районного газоснабжения от 08.01.25 № 19/3 .....	133
9. Информация Витебского областного комитета природных ресурсов и охраны окружающей среды.....	136
10. Информация филиала «Витебский областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» от 30.01.25 № 24-3-18/270.....	137
11. Информация филиала «Полоцкие электрические сети» от 19.01.25 №07/155 .....	139
12. Исходные данные учреждения «Витебское областное управление МЧС» от 17.02.2025 42/03-32/9-юр.....	141
13. Исходная документация для разработки градостроительного проекта Лепельского РИК от 17.01.25 № 05-30/77 .....	143
14. Отчёт об оказании консультационной услуги 33-КУ от отдела государственной экологической экспертизы по Витебской области от 24.04.25 г. ....	152
15. Информация о согласовании размещения объекта от Лепельского РИК 14.10.25. №01-16/5570 .....	156
16. Протокол почвы №5-Д-3-648-25-П от 20 июня 2025 г.....	159
17. Протокол почвы №16-Д-3-648-25-П от 03 июня 2025 г .....	163
18. Протокол почвы №8-Д-3-648-25-П от 20 июня 2025 г.....	164
19. Технические требования Управления государственной автомобильной инспекции от 14.01.25 № 52/10/1563.....	167
20. Информация «О фоновых концентрациях» от 24.01.25 №24-6-14/223 .....	172
21. Информация «Об утверждении проекта водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов» от 31.12.20 № 1359 .....	174
22. Отчёт РУП «ЦНИИКИВР» «О выполнении научно-исследовательских работ по договору №92/2025» от 18.07.25 г. ....	175
23. постановление об утверждении зон охраны историко-культурной ценности «Городище» от 17.03.25 г. ....	233
24. Схема комплексной территориальной организации Лепельского района 2009 г. ПЗ-1, ПЗ-2, ПЗ-3 .....	237

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования, совмещенный с проектом детального плана «Генеральный план аг. Камень с проектом детальной планировки кварталов индивидуальной жилой застройки» разработан УП «Институт Витебск-гражданпроект» Новополоцкий филиал на основании решения Лепельского районного исполнительного комитета (далее – Лепельского РИК) от 20.09.2024 №1115 «О разработке градостроительного проекта» и в соответствии с заданием на проектирование Лепельского районного исполнительного комитета.

Градостроительный проект генеральный план с детальным планом аг. Камень состоит из двух стадий:

- градостроительного проекта общего планирования, в котором рассматривается территория населенного пункта площадью 201,49 га;
- градостроительного проекта детального планирования, в котором рассматривается часть территории населенного пункта площадью 30 га в районе пересечения ул. Школьная и ул. Ленинградская.

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

В настоящем градостроительном проекте учтена схема комплексной территориальной организации Лепельского района (далее – СКТО Лепельского района), программы благоустройства, развития инженерной и транспортной инфраструктуры на территорию аг. Камень, и иные разработанные проекты нового строительства, реконструкции и отводы земельных участков под строительство.

В градостроительном проекте использована цифровая топографическая основа на электронном носителе: в границах разработки генерального плана М 1:5000, в границах разработки детального плана М 1:2000.

Градостроительный проект состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. В составе градостроительного проекта выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки агрогородка.

Период, на который разрабатывается градостроительная документация: до завершения застройки территории. Расчетные показатели увязать с расчетным сроком реализации проекта, с выделением 1-го этапа:

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

Утвержденный генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные районы населенного пункта, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства) и других проектов.

Проектирование осуществлялось в соответствии со следующей нормативно – правовыми актами:

- Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» от 17.07.2023 № 289-З;
- СН 3.01.02-2020 Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования;
- СН 3.01.03-2020 Планировка и застройка населенных пунктов;
- СН 3.03.06-2022 Улицы населенных пунктов;
- СН 3.02.12-2020 Среда обитания для физически ослабленных лиц;
- Водный кодекс Республики Беларусь 30 апреля 2014 г. № 149-З;
- ЗАКОН Республики Беларусь от 7 января 2012 г. N 340-З «О САНИТАРНО ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКОМ БЛАГОПОЛУЧИИ НАСЕЛЕНИЯ»;
- Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 № 22 об утверждении санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий»;
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ от 11 декабря 2019 г. № 847 Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований «СПЕЦИФИЧЕСКИЕ САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»;
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ «05» марта 2015 г. № 23 Об утверждении Санитарных норм и правил «Требования к электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона при их воздействии на человека», Гигиенического норматива «Предельно допустимые уровни электромагнитных излучений радиочастотного диапазона при их воздействии на человека», внесении изменений в некоторые постановления Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь, постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 25 сентября 2008 г. № 150 и признании утратившим силу постановления Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 31 декабря 2002 г. № 162.

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

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

Национальные и региональные интересы устойчивого развития системы расселения Республики Беларусь предопределили характер и масштаб градостроительного развития населенного пункта. Так же характер градостроительного развития населенного пункта предопределяют решения, принятые в СКТО Лепельского района.

Градостроительное развитие аг. Камень должно способствовать на местном уровне - повышению инвестиционной привлекательности населенного пункта для развития «реального» сектора экономики и сектора туризма и услуг для развития новых рабочих мест, обеспечению его устойчивого развития, улучшению качества жизни жителей всех возрастных групп, совершенствованию жилой среды и сферы обслуживания, для закрепления населения и рабочих кадров в сельской местности.

Цель - разработка проекта комплексного градостроительного развития аг. Камень.

Задачами градостроительного развития аг. Камень являются:

- определение перспективной численности населения аг. Камень;
- разработка предложений по размещению жилой застройки в аг. Камень;
- выявление территориальных резервов для размещения производственных и коммунальных объектов;
- определение параметров и локализации объектов общественного обслуживания для населения в аг. Камень;
- 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;
- определения перечня мероприятий по реализации решений градостроительного проекта.

Административные районы имеют 5 основных типов поселений. Поселения трех типов являются опорными сельскими населенными пунктами, образующими центральное ядро сельской системы расселения. В них сконцентрирована основная часть административно-управленческих функций, объектов социальной, инженерной инфраструктуры и субъектов хозяйствования. Эти поселения обладают развитыми функциями социально-гарантированного обслуживания для населения всех прилегающих районов.

Для поселений этих типов предлагается широкий спектр мероприятий, направленных на применение новейших современных технологий и инноваций, формирование целостности общепоселковых центров, рыночных площадей, проведение комплексного благоустройства и озеленения территорий общего пользования, а также создание транспортных и пешеходных связей с усовершенствованным покрытием, организацию на их территориях спортивных центров, оздоровительных, экологических

и туристических объектов с целью их привлекательности с учетом местных особенностей.

Согласно СКТО Лепельского района в качестве поселений первого типа определено два подцентра (ІБ) Лепельского планировочного образования и два центра (ІА) периферийных планировочных образований. Поселение ІБ типа п.Заслоново - д.Городинец - д.Новозаслоново уже в настоящее время является промышленным, а д.Стаи будет развиваться как промышленно-аграрное с развитыми функциями по обслуживанию населения. Поселения ІА деревни Боровка и Камень являются парным центром Боровско-Каменского планировочного образования агропромышленного функционального назначения с развитыми обслуживающими рекреационными функциями, а д.Домжерицы - центром одноименного планировочного образования природоохранного назначения.

Комплексы обслуживания первого типа включают объекты повседневного и периодического с элементами эпизодического пользования. В северной части Лепельского района прогнозируется создать парный центр первого типа с распределением, а порой и дублированием функций по обслуживанию населения планировочного образования в деревнях Боровка и Камень, в зоне обслуживания которых будет проживать более 6 тыс. человек постоянного населения.

Совершенствование структуры экономики Боровско-Каменского планировочного образования прогнозируется осуществлять в направлении дальнейшего развития рекреационных объектов, обслуживания населения, диверсификации производственных отраслей, расширении номенклатуры и повышения конкурентоспособности производимой продукции и услуг, оздоровления, тем самым, структуры занятости.

Основной производственной деятельности Боровско-Каменского планировочного образования является сельское хозяйство. Развитие производственной деятельности, в частности промышленного производства, позволит повысить удельный вес занятых в производстве с 26 до 31%, и на 70% увеличить абсолютную численность занятых. Расширение сети объектов обслуживания населения обеспечит создание новых рабочих мест в курортно-рекреационном, гостиничном, жилищно-коммунальном, бытовом, торговом и культурно-зрелищном обслуживании на 40%.

В настоящее время комплексы обслуживания этих поселений уже достаточно развиты и произошло распределение функций между ними. Так, в д.Боровка размещено КУШ ЖКХ «Боровка», обслуживающее территорию северной части Лепельского района, а в аг.Камень подразделение территориального центра социального обслуживания населения. Комплексы обслуживания 1 типа этих поселений должны обеспечивать для местного населения все виды социально-гарантированного обслуживания повседневного, периодического и, частично, эпизодического спроса. Развитие комплексов этого типа будет осуществляться за счет расширения их вместимости, усложнения функций, реконструкции и модернизации существующих объектов. Необходимо расширить сеть торговых предприятий, осуществить строительство мастерских и ателье службы быта, создать базу для организации мобильных форм обслуживания населения удаленных малых населенных пунктов.

Для улучшения ситуации на рынке труда, прогнозируется создание новых производств в сельских населенных пунктах - центрах и подцентрах планировочных

образований, где предлагается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, а также строительные и транспортные организации.

Совершенствование структуры экономики Боровско-Каменского планировочного образования прогнозируется осуществлять в направлении дальнейшего развития рекреационной деятельности, диверсификации экономики, расширении номенклатуры и повышения конкурентоспособности производимой продукции и услуг, оздоровления структуры занятости за счет:

- создания новых санаторно-курортных, рекреационных и туристских объектов;
- увеличения доли занятых в сфере обслуживания;
- реконструкции и технического перевооружения существующих производств;
- создания новых предприятий и производств по переработке сельскохозяйственной продукции;
- создания малых предприятий в сфере промышленности (лесопереработка, мебельная, легкая, пищевая и др.), строительства, транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры.

Агрокотлодок Камень относится ко 2-му типу поселения согласно таблице 1.3.1.2 «Целевой прогноз демографического потенциала поселений района в разрезе территориальных образований по этапам расчетного срока» СКТО Лепельского района.

Основные направления развития поселения 2-ого типа согласно таблице 2.2.1 «Типология населённых мест и стратегия их дальнейшего развития» СКТО Лепельского района являются:

- совершенствование качества связей с центрами систем расселения и поселениями зоны ближайшего окружения (интенсивность, пути сообщения);
- совершенствование административно-территориального и хозяйственного управления;
- совершенствование структуры занятости за счет создания(реконструкции) производственных подразделений (ферм, комплексов), создания производств по первичной переработке сельскохозяйственной продукции, организации малых предприятий, внутривоспроизводственной маятниковой миграции, развития инфраструктуры отдыха, развитие сети учреждений отдыха и туризма, увеличение доли занятых в сфере обслуживания, развитие сельского туризма;
- оптимизация воспроизводственной структуры за счёт улучшения здоровья, повышения продолжительности жизни, снижения смертности, прежде всего, населения в репродуктивном возрасте) и рождаемости путём улучшения уровня обслуживания и жилищных условий, создание условий для привлечения мигрантов;
- совершенствование и развитие видового состава комплекса предоставляемых услуг, оптимизация организационно-технологических связей, обеспечение нормативной временной доступности к объектам центра населению ближайшего окружения. Создание учреждений предприятий стационарных и сезонных для обслуживания рекреантов.

Представленными типовыми проектами «Деревня будущего» предлагается обеспечить:

- проведение реконструкции и модернизации объектов с целью их трансформации, укрупнения и создания мобильных форм социального обслуживания населения;
- комплексное благоустройство и озеленение территорий общего пользования и внутридворовых территорий;
- формирование целостности общепоселковых центров;
- модернизацию фасадов зданий различного функционального назначения;
- инвентаризацию земель и передачу пустующих участков;
- уплотнение существующей застройки в целях удешевления строительства инженерной и транспортной инфраструктуры;
- возможность использования пустующего жилищного фонда под объекты агротуризма, бытового обслуживания населения, создание частного бизнеса и индивидуального предпринимательства;
- реконструкцию, перевооружение и модернизацию недействующих производственных и сельскохозяйственных предприятий под различные виды деятельности;
- применение современных и инновационных технологий тепло-, водо-, электро-, газоснабжения;
- усовершенствование и создание безбарьерной среды жизнедеятельности высокого уровня для физически ослабленных лиц.

В соответствии с проектом «Деревня будущего. Типовые проекты.», разработанным Научно-проектным республиканским унитарным предприятием «БЕЛНИИ-ПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» аг. Камень можно отнести ко 2-му типу поселений и выделить основные направления развития:

- развитие аграрных градообразующих объектов в виде производственных подразделений сельскохозяйственных предприятий;
- формирование объектов социальной инфраструктуры и культовых объектов;
- предоставление комплекса услуг повседневного и частично периодического спроса;
- жилищный фонд с отдельными видами инженерного благоустройства, уплотнение жилищного фонда;
- реконструкция и повышение надежности электрических сетей и сооружений 0,4 – 10 кВ;
- повышение энергоэффективности действующих централизованных систем теплоснабжения;
- развитие распределительных газовых сетей в газифицированных населенных пунктах в целях эффективного использования (загрузки) действующих систем газоснабжения, перевод жилищного фонда с сжиженного на природный газ;
- реконструкция и модернизация действующих централизованных систем хозяйственного и производственного водоснабжения с выводом из эксплуатации недействующих сооружений, строительством новых сооружений водопровода с использованием современного энергоэффективного оборудования и технологий;
- оптимальное использование традиционных и современных технологий очистки бытовых сточных вод;
- поэтапная организация экологически безопасной и экономически эффективной интегрированной системы удаления и захоронения твердых коммунальных

отходов с переходом от системы мини-полигонов к системе региональных и групповых полигонов твердых коммунальных отходов (ТКО) с сортировкой и направлением вторичных ресурсов на переработку;

- организация закрытых систем дождевой канализации в общественных зонах и высокоплотной жилой застройки с очисткой поверхностных вод на локальных очистных сооружениях;

- установка электросирен для звукового оповещения населения;

- устройство твердого или переходного покрытия на основных улицах населенного пункта;

- создание (развитие) пешеходной инфраструктуры: устройство тротуаров, пешеходных дорожек к объектам социально-бытового назначения.

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

Агрогородок Камень, согласно СКТО Лепельского района, по типологии населенных пунктов:

- населенный пункт 2 типа;

- тип комплекса обслуживания населенного пункта – 2;

- населенный пункт в составе Каменского сельсовета Боровско-Каменского планировочного образования.

Боровско-Каменское планировочное образование расположено в северо-восточной части района и формируется на базе трех сельских Советов: Боровского, Боровского и Каменского. Возглавляет его парный центр в д. Боровка и аг. Камень.

Агрогородок Камень расположен в северо-восточной части Лепельского района (на расстоянии около 20 км от г. Лепель)

Количество постоянно зарегистрированных граждан в аг. Камень составляет 284 человека по данным Лепельского районного исполнительного комитета от 17.01.2025 № 05-30/77.

Площадь населенного пункта аг. Камень на основании данных геопортала земельной информационной системы Республики Беларусь (далее - геопортала ЗИС), составляет 201,49 га.

## **1.3. Краткая характеристика градостроительного развития**

По данным Лепельского РИК от 17.01.2025 №05-30 жилищный фонд частных домовладений аг.Камень составляет 11032,97 кв. м. общей площади жилых помещений с проживающими в них 284 постоянно зарегистрированных человека, общая площадь арендных многоквартирных жилых домов – 1,335 тыс. кв.м, общая площадь арендных многоквартирных жилых домов – 0,638 тыс. кв.м.

Расчётная жилая площадь жилого фонда по ул. Школьная 2, 4, 6, 8, 10, 12 принята равной 0,565 тыс. кв.м.

Расчётная общая площадь по ул. Цветочная, 4 принята равной 0,329 тыс. кв.м.

Общая площадь квартир по ул. Ленинградская, 22 принята равной 0,327 тыс. кв.м.

Для нового земельного участка по ул. Советская 8 с одним усадебным домом общая площадь принята равной 0,090 тыс. кв.м.

Согласно информации Лепельского РИК от 14.10.25 №05-30/1733 и в ходе рабочего взаимодействия с администрацией Каменского сельсовета по состоянию на 23.09.25 г. на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 3 семьи. Количество необходимых домов для нуждающихся семей равна 3. Общая площадь жилого фонда домов для нуждающихся принята равной 0,466 тыс. кв.м.

Расчет объемов нового жилищного строительства для нуждающихся в настоящее время в улучшении жилищных условий и перспективного населения производился с учетом:

- резервов территориального развития населенного пункта;
- покрытия существующего дефицита квартир;
- необходимости модернизации территорий и жилищного фонда.

Учитывая все эти позиции, на территории населенного пункта до конца расчетного срока предлагается построить 10 квартир (домов) общей площадью 1096 кв. м, в том числе по этапам расчетного срока:

- 1 этап – 6 квартиры (домов) общей площадью не менее 736 кв. м;
- 2 этап - 4 квартиры (домов) общей площадью не менее 360 кв. м.

В аг. Камень планируется размещать усадебную застройку коттеджного типа. По структуре нового жилищного строительства соотношение многоквартирной и усадебной застройки в населенном пункте составит 14,5% и 85,5%, в том числе в период 1 очереди –86,7% усадебной и 13,3% многоквартирной, в период 2 очереди –86,9%, усадебной и 13,1% многоквартирной, соответственно.

Строительство многоквартирных жилых домов не предусматривается на расчетный период реализации генерального плана.

Исходя из возможностей территориального развития населенного пункта, усадебное строительство планируется осуществлять на территории 2,39 га. Настоящим проектом принимается средний размер участка под усадебное многоквартирное строительство (коттеджного типа) 0,2-0,25 га.

На последующих стадиях освоения территории, предлагаемые данным проектом размеры усадебных участков и домов могут уточняться с учётом соблюдения градостроительных регламентов и требований Кодекса Республики Беларусь о земле, что в свою очередь должно контролироваться и регулироваться местными исполнительными и распорядительными органами власти.

Развитие жилищного фонда по этапам проектирования приводится в таблице 3.2.1.

Таблица 3.2.1 Развитие жилищного фонда по этапам проектирования (тыс. кв.м)

Показатели	Всего	В том числе	
		многоквартирный	усадебный
1. Жилищный фонд, существующий:			
- частных домовладений	11,033		11,033
- жилой дом по ул. Школьная 2	0,106		0,106
- арендных многоквартирных жилых домов	1,335		-
- арендных многоквартирных жилых домов	0,638		0,638

- расчетный прирост жилищного фонда общежития по ул. Цветочная, 4	0,329		-
- расчетный прирост жилищного фонда многоквартирного дома по ул. Ленинградская, 22	0,327		-
- удельный вес, %	100	14,6	85,4
Всего жилищный фонд, включая арендное	13,768	1,991	11,777
2. Жилищный фонд на конец I этапа:			
- частных домовладений	10,865		10,865
- требуемый расчетный прирост для нового жилищного фонда по ул. Школьная 2, 4, 6, 8, 10, 12	0,565		0,565
- арендных многоквартирных жилых домов	0,638		0,638
- требуемый расчетный прирост для нового жилищного фонда	0,180		0,180
- требуемый расчетный прирост для нового жилищного фонда нуждающихся	0,466	-	0,466
-требуемый расчётный прирост для нового жилищного фонда по ул. Советская 8	0,090		0,090
- освободившийся жилой фонд от нуждающихся в усадебной застройке (1-2 эт.)	0,168		0,168
- удельный вес, %	100	13,3	86,7
Всего жилищный фонд, включая арендное	14,963	1,991	12,972
3. Жилищный фонд на конец II этапа	14,963	1,991	12,972
- жилой фонд на конец I этапа			
- требуемый расчетный прирост для нового жилищного фонда	0,360	-	0,360
Всего жилищный фонд, включая арендное	15,323	1,991	13,332
- удельный вес, %	100	13	87

При полной реализации решений данного проекта к концу расчетного срока в поселке общий объем жилищного фонда может составить 15,323 тыс. кв. м, в том числе многоквартирный – 1,991 тыс. кв.м (13%), усадебный – 13,332 тыс. кв.м (87%).

В рамках разработки настоящего генерального плана более детально будет проработана территория, на которых предусматривается размещение усадебной застройки.

Приведенные выше расчетные показатели жилищного фонда на предстоящие десятилетия в период перехода на новые условия хозяйствования и инвестирования в жилищное строительство, прогнозируются достаточно ориентировочно. В условиях рыночной экономики объем строительства жилья определяется спросом на него, а он, в свою очередь, - экономическими ресурсами и финансовыми возможностями населения. Поэтому наиболее важным в сложившейся ситуации в решениях генерального плана является резервирование территорий под различные виды жилищного строительства и определение режимов использования до моментов их востребованности во временных рамках генерального плана.

По текущему расчёту к 2040 году общий квартирный фонд аг. Камень достигнет 0,237 тыс. квартир (домов), средняя обеспеченность населения при этом составит 38,2 кв. м общей площади на одного человека.

В рамках разработки настоящего генерального плана более детально будет проработана территория, на которых предусматривается размещение усадебной застройки.

Приведенные выше расчетные показатели жилищного фонда на предстоящие десятилетия в период перехода на новые условия хозяйствования и инвестирования в жилищное строительство, прогнозируются достаточно ориентировочно. В условиях рыночной экономики объем строительства жилья определяется спросом на него, а он, в свою очередь, - экономическими ресурсами и финансовыми возможностями населения. Поэтому наиболее важным в сложившейся ситуации в решениях генерального плана является резервирование территорий под различные виды жилищного строительства и определение режимов использования до моментов их востребованности во временных рамках генерального плана.

По предоставленным данным Лепельского РИК от 17.01.2025 №05-30-77 общественное обслуживание представлено магазином, домом культуры «Каменский сельский Дом культуры», сельской библиотекой, объектом социального значения ОКП «Светлица»; мини-дендрарием при ЛГУ «Лепельский лесхоз», Каменской амбулаторией врача общей практики (далее-АВОП).

В аг. Камень детские дошкольные учреждения и школы отсутствуют. По информации отдела по образованию от 19.08.25 № 01-45/1604 из аг. Камень организован подвоз детей до ближайших учреждений образования, расположенных в 30-ти минутной транспортной доступности: 19 учащихся к государственному учреждению образования «Боровская средняя школа имени Г.К. Жукова Лепельского района» и 4 воспитанника в государственное учреждение образования «Боровский детский сад Лепельского района» из аг. Камень. Также для обслуживания аг. Камень могут быть задействованы следующие учреждения образования: Государственное учреждение образования «Бобровская начальная школа Лепельского района», государственное учреждение образования «Старолядненская базовая школа имени Ф.П. Занько Лепельского района».

Стационарная медицинская помощь населению аг. Камень оказывается в УЗ «Лепельская ЦРБ».

Объекты бытового обслуживания такие, как парикмахерская, прачечная, швейная мастерская, гостиница, и др. находятся в 30-ти минутной доступности в г. Лепель и д. Боровка.

На территории аг.Камень расположены две производственные площадки: котельная «Центральная» аг.Камень и котельная школы аг.Камень.

## 1.4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

### 1.4.1 Параметры развития

СКТО Лепельского района определила стратегию совершенствования территориального устройства Лепельского района с учетом геополитических условий, территориальных ресурсов и социально-экономического потенциала.

Социально-экономическое развитие аг. Камень должно быть направлено на улучшение условий функционирования экономики и социальной сферы, что предусматривает:

- достижение стабильного роста экономики;
- создание условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения;
- формирование благоприятных и привлекательных условий проживания за счет совершенствования инфраструктуры по обслуживанию населения.

#### **Численность населения аг. Камень:**

современное население – 0,331 тыс. чел.;

первый этап (далее - 1 этап) - 0, 370 тыс. чел.;

второй этап (далее - 2 этап и (или) расчетный срок) - 0,401 тыс. чел.

#### **Жилищный фонд (всего):**

Существующий жилой фонд – 13,768 тыс. кв. м / 219 квартир (домов);

1 этап – 14,963 тыс. кв. м / 230 квартир (домов);

2 этап – 15,323 тыс. кв. м / 234 квартир (домов).

#### **Новое строительство:**

1 этап – всего 736 кв. м., в т.ч. 736 кв.м. усадебного типа; учитывая жилищный фонд по ул. Школьная 4, 6, 8, 10, 12 736 кв. м.+459 кв.м. = 1195 кв.м.

2 этап – всего 360 кв. м, в т. ч. усадебного типа – 360 кв. м.

#### **Обеспеченность:**

существующая – 41,6 кв. м / чел.;

1 этап – 40,4 кв. м / чел.;

2 этап – 38,2 кв. м / чел.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в агрогородке определена от прогнозируемой потребности в квартирах/домах, принятых удельных показателей площади на 1 квартиру и величины земельного участка усадебного дома.

**Потребность в жилых территориях - всего 2,39 га;**

1 этап – 1,39 га под усадебную застройку;

2 этап – 1 га под усадебную застройку.

Средний размер участка в усадебной одноквартирной застройке – 0,2 - 0,25 га;

Средний размер усадебного дома - 90 кв. метров.

#### **Территория агрогородка:**

существующая – 201,49 га;

к концу 2 этапа – 201,89 га.

### 1.4.2 Производственный потенциал

Согласно СКТО Лепельского района, производственный потенциал Боровско-Каменского планировочного образования по преобладающей занятости в экономике классифицируется как промышленно-аграрный с развитыми обслуживающими и рекреационными функциями. В этом планировочном образовании размещены крупные санаторно-курортные учреждения ГУ «Лепельский военный санаторий ВС РБ», КУП «Детский реабилитационно-оздоровительный центр «Жемчужина». В этих учреждениях занято более 28% трудящихся планировочного образования и около 95% населения района, занятого в этой отрасли.

Основной производственной деятельности Боровско-Каменского планировочного образования является сельское хозяйство, где занято около 24% трудящихся планировочного образования и около 28% сельскохозяйственных кадров района. Ведущими субъектами сельскохозяйственной деятельности являются СПК «Черейщина», СПК «Ладосно», КУПСХП «Боброво» и крестьянско-фермерское хозяйство «Поземщина», которые производят порядка 22% валовой продукции сельского хозяйства района.

В центре этого планировочного образования д. Боровка размещены малые предприятия деревообрабатывающей и пищевой промышленности. На долю этих предприятий приходится около 3% числа трудящихся планировочного образования.

Совершенствование структуры экономики Боровско-Каменского планировочного образования прогнозируется осуществлять в направлении дальнейшего развития рекреационной деятельности, диверсификации экономики, расширении номенклатуры и повышения конкурентоспособности производимой продукции и услуг, оздоровления структуры занятости за счет:

- создания новых санаторно-курортных, рекреационных и туристских объектов;
- увеличения доли занятых в сфере обслуживания;
- реконструкции и технического перевооружения существующих производств;
- создания новых предприятий и производств по переработке сельскохозяйственной продукции;
- создания малых предприятий в сфере промышленности (лесопереработка, мебельная, легкая, пищевая и др.), строительства, транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры.

Так же прогнозируется увеличение занятых в сфере услуг с 1,8 до до 2,5 тыс. чел. за счет создания новых учреждений отдыха, расширения сети объектов обслуживания, что обеспечит создание новых рабочих мест в рекреации, гостиничном, бытовом, торговом обслуживании и спорте.

**Основой политики социально-экономического развития агрогородка должны стать:**

- развитие сферы услуг, стимулирование предпринимательства и деловой инициативы, повышение эффективности промышленного комплекса, рост экспорта товаров и услуг, сбалансированность и эффективность торговли, развитие и совершенствование торгово-снабженческих и логистических функций;
- сбалансированное развитие аграрного сектора, промышленности и рекреации;

- усиление санаторно-курортного кластера – создание новых объектов оздоровления и сопутствующей инфраструктуры.

- стимулирование развития малого бизнеса, перерабатывающего, деревообрабатывающего и пищевого производства.

- развитие транспортной, инженерной, и социальной инфраструктуры для повышения привлекательности территории.

**Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде должны стать:**

- стимулирование производственного потенциала, структурная перестройка, появление конкурентоспособных предприятий;

- сокращение потребления энергоресурсов и развитие энергосберегающих технологий;

- расширение рынков сбыта, а также соблюдение технологических режимов.

- развитие перерабатывающих предприятий, создание заводов по переработке сельхозпродукции (мясо, молоко, зерно, овощи, фрукты);

- расширение пищевой промышленности (сыры, колбасы, консервация, экопродукция)

- поддержка фермерских и ремесленных хозяйств;

- создание новых малых предприятий (лесопереработка, мебельное производство, лёгкая промышленность)

**Приоритетными направлениями деятельности малого и среднего бизнеса должны стать:**

- инновационная деятельность, выпуск товаров народного потребления, развитие социально-значимых услуг.

- агропереработка и развитие локальных брендов в производстве фермерских сыров, колбас, мёда;

- экспорт фермерской продукции;

- развитие рекреации и туризма: агротуризм (усадыбы, экотропы, веломаршруты);

- производство сувениров (деревянные изделия, натуральная косметика);

- производство мебели ручной работы, деревянных строительных материалов;

- развитие сферы услуг: гостиницы, хостелы, кемпинги, базы отдыха;

- транспортные и логистические услуги.

Для развития производственных территорий генпланом предусмотрено:

- внедрение экологически чистых, ресурсо- и энергосберегающих технологий;

- проведение инвентаризации и оценки технического состояния строений действующих производственных и коммунально-складских объектов;

- выделение территорий для возможности строительства новых производственных объектов.

### **1.4.3 Развитие системы общественного обслуживания**

Для развития территорий общественной зоны рассматривается модель развития линейной системы общественного центра деревни.

Для развития общественной зоны генпланом предусмотрено:

- сохранение и развитие выраженной линейной структуры существующего центра деревни посредством развития в его составе общественных специализированных и (или) общественных многофункциональных объектов, модернизации существующих объектов и благоустройство его территории (например, организации плоскостных гостевых парковок);
- сохранение и развитие системы существующих общественных подцентров, в том числе за счет модернизации и (или) реконструкции существующих объектов и благоустройства их территории;
- развитие вспомогательных общественных подцентров, в том числе вспомогательного общественного центра первичного обслуживания в районе нового строительства;
- развивать общественную специализированную и общественную многофункциональную застройку;
- на территории данного сельского населенного пункта рекомендуется развивать физкультурно-спортивные объекты общего пользования на базе существующей территории и здания школы, размещения открытых спортивных площадок в рекреационных зонах. Рекомендовано размещение открытых спортивных площадок вблизи кратковременной рекреации у воды (озёр);
- резервировать территории для возможного перспективного развития общественной застройки.

Таблица 3.4.1 Перечень существующих объектов общественного обслуживания и обеспеченность ими в аг. Камень

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Обеспеченность (нормативная) на 1000 жит.	Вместимость существующая	Вместимость на конец расчетного срока
1	2	3	4	5	6
1	Учреждение общего среднего образования (ГУО "Боровская средняя школа имени Г.К.Жукова Лепельского района") *	мест	102	780	780
2	Учреждение общего среднего образования (ГУО "Староляденская базовая школа имени Ф.П.Занько Лепельского района") *	мест	102	178	178
3	Учреждение дошкольного образования (ГУО "Боровский детский сад Лепельского района") *	мест	44	115	115
4	Учреждение дошкольного образования (ГУО "Бобровская начальная школа Лепельского	мест	44	12	12

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Обеспеченность (нормативная) на 1000 жит.	Вместимость существующая	Вместимость на конец расчетного срока
1	2	3	4	5	6
	района") *				
5	Спортивный зал при здании школы в аг. Камень	кв.м.	<u>1</u>	<u>540 кв.м.</u>	<u>540 кв.м.</u>
6	«УЗ «Лепельская ЦРБ»*	посещ./см коек	<u>20</u> 7,5	<u>375</u> <u>265</u>	<u>375</u> <u>265</u>
7	Каменская АВОП	посещ./см	20	10	20
8	Аптечный киоск в составе Каменской АВОП	объект	1	1	1
9	Объекты торговли	кв.м. торг.пл.	610	86	182
10	Дом быта (ателье, мастерские, парикмахерская) *	объект	1	1	1
11	Баня	объект	1	1	1
12	Пункт приема вторсырья	объект	1	-	1
13	Кладбища традиционного захоронения	га	0,24	1,9	1,9
14	Пункт выдачи библиотеки	ед. хранения	4000	5615	5615
15	Отделение связи	объект	объект	1	1
16	Клубное учреждение	мест	1	224	224
17	Отделение банка*	объект	1	1	1
18	Пожарный аварийно-спасательный пост ПАСП №11 в д.Боровка*	объект	1	1	1

*\*объекты расположены за пределами территории проектируемого сельского населенного пункта аг.Камень*

### 1.5. Стратегия градостроительного развития

**Направления территориального развития** населенного пункта определены во взаимосвязи с существующей планировочной структурой и особенностями рельефа. Принятые в данном генплане параметры рассчитаны с учетом ретроспективного анализа объемов строительства последних лет, имеющейся очереди на жилье и динамики численности населения.

Территория деревни с учетом перспективы территориального развития с увеличением площади составит 201,89 га.

Территориальное развитие деревни до 2040 г. осуществляется по принципу максимально рационального использования существующих территорий населенного пункта и существующей инженерной и транспортной инфраструктуры, в пределах проектируемой границы.

Для дальнейшего возможного перспективного развития (за пределами расчетного срока, после 2040 г.) предусмотрены резервные территории (в пределах проектируемой границы деревни) для возможного развития комплексной застройки, которую населенный пункт должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы в целях недопущения внеплановой застройки.

Генпланом предусмотрены следующие резервные территории:

- территории для возможного перспективного развития жилой усадебной застройки (низкоплотной). Размер земельного участка может варьироваться от 0,15 га до 0,25 га в соответствии со статьей 36 Кодекса Республики Беларусь о земле (принят Палатой представителей 17.06.2008 года и одобрен Советом Республики 28.06.2008 года, с изменениями, внесенными Законами Республики Беларусь от 29.12.2009 N 73-3, от 15.10.2010 N 176-3, от 26.10.2012 N 432-3, далее - Кодекс о земле) и требованиями, СН 3.01.03-2020;
- территории для возможного перспективного развития общественной застройки (общественной многофункциональной застройки или общественной специализированной застройки);
- территории для возможного перспективного развития территорий транспортных коммуникаций (территорий планировочного каркаса).
- территории для возможного ведения личного подсобного хозяйства

Так же следует отметить, что резервируемые территории могут быть использованы как инвестиционные площадки (в том числе площадки и участки, которые могут быть выставлены на аукцион, например, для формирования участков под жилую застройку). Освоение резервных территорий может осуществляться при необходимости и потребности в новых объектах строительства. До момента возможного использования резервных территорий сохраняется их исходное целевое назначение и права зарегистрированных землепользователей.

### **1.5.1 Стратегия развития планировочной структуры населенного пункта**

Стратегия развития планировочной структуры населенного пункта основана на соблюдении исторической преемственности планировки аг. Камень, сохранения и развития существующей селитебной застройки и обеспечит оптимальное развитие функциональных зон, инженерно-транспортной инфраструктуры.

Населенный пункт предлагается развивать по основным транспортным связям (урбанизированным осям - створам улиц) в увязке с существующими озёрами и их прибрежными территориями.

Генпланом предусматривается развитие урбанизированного планировочного каркаса населенного пункта по линейной планировочной схеме для обеспечения оптимальных связей внутри деревни и его внешних связей.

Для развития урбанизированного планировочного каркаса генпланом предусмотрено:

- закрепление и развитие основных линейных транспортных связей (урбанизированных осей - главных улиц сельского населенного пункта);
- закрепление и развитие второстепенных транспортных связей (урбанизированных осей - основных жилых улиц);
- формирование на первом этапе транспортной связи (строительство части ул. Школьная) в районе новой усадебной застройки;
- формирование на первом этапе связи между улицами Проектируемая №1 и ул. Ленинградская;
- формирование и развитие на первом и втором этапе улиц местного значения в районе нового усадебного строительства;
- резервирование возможности для дальнейшего развития линейных связей;
- развитие и дальнейшее формирование велосипедных и (или) пешеходных связей с развитым благоустройством в составе рекреационной и ландшафтной зон.

Природный каркас населенного пункта предлагается развивать на базе природных узлов (озёр), а также за счет интеграции локальных рекреационных и ландшафтных территорий, в том числе сохраняемых.

Для развития природного каркаса генеральным планом предусмотрено:

- благоустройство прибрежных территорий озёр и организации на его базе рекреационной зоны со средними рекреационными нагрузками и организацией спортивной площадки и площадки для отдыха рядом с жилой застройкой и общественными объектами;
- формирование и благоустройство локальных рекреационных зон с высокими и (или) средними рекреационными нагрузками (например, скверов);
- организация площадок для игр детей с обустройством игровыми малыми формами (горками, лабиринтами, песочницами, качелями и т.п.);
- формирование и развитие ландшафтных зон специального назначения, в том числе прочего озеленения;
- резервирование территорий для возможного развития и (или) формирования рекреационных зон и (или) ландшафтных зон специального назначения.

### **1.5.2 Стратегия развития функционально-планировочных зон**

Функциональное зонирование территории населенного пункта является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности, определяет условия функционального использования и организации территории, плотности и характера застройки.

Стратегия развития функционального зонирования территории предусматривает:

- развитие основных функциональных зон по принципу укрупненного функционального зонирования, которое строится на основных элементах селитебных территорий (жилых, общественных и рекреационных зон);
- преемственность функционального зонирования по отношению к территориям сложившейся застройки, в том числе жилой застройки, и ее использованию;
- развитие рекреационных зон посредством благоустройства существующих прибрежных территорий и прочих территорий, в том числе с прочим озеленением

(древесно-кустарниковой растительностью, открытых озелененных пространств) как в границах населенного пункта, так и на прилегающих территориях;

- развитие ландшафтных зон специального назначения посредством озеленения территорий, расположенных в границах планировочных ограничений, а также сохранения и развития прочего озеленения.

### **1.5.2.1 Размещение нового жилищного строительства**

Генеральным планом учтены тенденции развития населенного пункта, преемственность в развитии существующих селитебных территорий. Новое жилищное строительство предусмотрено осуществлять согласно принятым основным технико-экономическими показателям:

#### **Этапы освоения\*:**

- первый этап - 2030 год;

- второй этап - 2040 год;

*(\*в соответствии с заданием на проектирование.)*

**Площадь существующей территории деревни\*** - 201,49 Га га

*(\*на основании данных геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь).*

**Площадь проектируемой территории деревни \*** - 201,89 Га

*\*с учетом присоединяемых территорий и исключаемых территорий из существующей границы населенного пункта).*

#### **Численность населения:**

- 331 человека - существующее состояние на момент разработки генерального плана по данным Лепельского районного исполнительного комитета и Каменского сельсовета;

- 370 человек – перспективная численность населения первого этапа освоения;

- 401 человек – перспективная численность населения второго этапа освоения.

#### **Объемы жилищного строительства:**

- средний размер усадебного дома - 90 кв. м;

- средний размер земельного участка усадебной застройки принят 0,2-0,25 га;

**Потребность в территориях жилищного строительства 2,39 га** - всего по деревне, в том числе:

- на первый этап 1,39 га - для жилой усадебной застройки;

- на второй этап 1 га - для жилой усадебной застройки.

Для жилой зоны рассматривается модель развития территорий жилой застройки (комплексной жилой усадебной застройки) с достижением градостроительных параметров, отвечающих социальным требованиям доступности объектов обслуживания, объектов социально- гарантированного обслуживания, рекреационных территорий, благоустройства, комфортной, безопасной и безбарьерной среды проживания, мест приложения труда.

Для развития жилой зоны генпланом предусмотрено:

- сохранение существующей жилой многоквартирной застройки с сохранением основного типа функционального использования (малоэтажной застройки - по

преимущественному признаку) и проведения мероприятий по ее модернизации и (или) капитальному ремонту с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств (многоквартирные дома по ул. Ленинградская);

- сохранение существующей жилой усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования (малоэтажной застройки -1-2 этажа) и проведения мероприятий по ее модернизации и (или) капитальному ремонту с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств в районе ул. Центральная, ул. Ленинградская, ул. Цветочная, ул. Школьная, ул. Мира, ул. Советская;

- новое строительство на первом этапе усадебной жилой застройки (6 жилых дома) в северной части агрогородка на территории детального плана, вдоль улицы Школьная;

- новое строительство на втором этапе усадебной жилой застройки (4 жилых дома) в северной части деревни на территории детального плана, вдоль улицы Школьная;

- резервирование территории для возможного перспективного строительства усадебной жилой застройки в районе ул. Школьная, а также в восточной и юго-западной частях агрогородка;

- сохранение и упорядочение массивов существующей жилой усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования;

- модернизация территорий существующей усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования и возможностью развития в ее составе общественно-жилой и (или) общественной функций;

- резервирование территорий для ведения личного подсобного хозяйства.

### **1.5.2.2 Развитие системы общественных центров**

Для развития территорий общественной зоны рассматривается модель развития линейной системы общественного центра деревни.

Для развития общественной зоны генпланом предусмотрено:

- сохранение и развитие выраженной линейной структуры существующего центра деревни посредством развития в его составе общественных специализированных и (или) общественных многофункциональных объектов, модернизации существующих объектов и благоустройство его территории (например, организации плоскостных гостевых парковок);

- сохранение и развитие системы существующих общественных подцентров, в том числе за счет модернизации и (или) реконструкции существующих объектов и благоустройства их территории;

- развитие вспомогательных общественных подцентров, в том числе вспомогательного общественного центра первичного обслуживания в районе нового строительства, рекреаций для населения;

- развитие общественной специализированной и общественной многофункциональной застройки;

- на территории агрогородка рекомендуется развивать физкультурно-

спортивные объекты общего пользования, в том числе на базе существующих спортивных площадок, размещения открытых спортивных площадок в рекреационных зонах. Рекомендовано размещение открытых спортивных площадок вблизи кратковременной рекреации у воды (озёр);

- резервирование территории для возможного перспективного развития общественной застройки.

Для развития вспомогательных общественных подцентров на втором этапе генпланом предлагается:

- увеличение объектов торгово-бытового назначения, магазин с возможностью реализации продукции предприятий Лепельского района и населения аг. Камень (магазин на 96 м<sup>2</sup> торг. пл.) по улице Ленинградская, в том числе для маркетингового анализа и спроса на фермерскую продукцию, привлечения инвестиций на строительство производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушка, засолка, маринование и квашение).

- модернизация современным оснащением спортивной площадки у АВОП: установка уличных тренажёров для реабилитации и оздоровления, оснащение площадок для воркаута.

- обустройство рекреации для населения аг. Камень в центре агрогородка.

- реставрация памятного места «Братская могила» и «Погибшим землякам» с учетом современных тенденций развития городской среды и применения прогрессивных технологий.

- реконструкция и современное оснащение зданий школы и спортивного зала 540 м<sup>2</sup> под гостинично-спортивный комплекс, в том числе для использования территории школы и спортивного зала, для проведения соревнований, мастер-классов и мероприятий Лепельского района и Витебской области, организации спортивных детско-юношеских летних лагерей на базе комплекса и озёр в аг. Камень. В составе гостинично-спортивного комплекса предлагается размещение 30-ти комфортабельных номеров различной категории всего на 75 мест, спа-комплекса с баней на 6 помывочных мест (русская/финская баня, гидромассаж) и оздоровительными процедурами (массажными кабинетами), спортивных залов на 600 кв.м., столовой с кафе на 95 посадочных мест с 3-х разовым питанием, многофункционального прокатного пункта (для проката спортивного и туристического инвентаря, водного снаряжения, рыболовных снастей), помещений для тематических мастерских (например, гончарная мастерская по изготовлению реплик керамики V-VIII вв, мастерская по изготовлению удочек), конференц-зала, а также детские открытые площадки, открытые спортивные площадки для игр и активного отдыха, оборудованный по современным тенденциям пляж недалеко от объекта, тропы здоровья. Также предлагается рассмотреть возможность проведения мероприятий, организации свадеб, корпоративов, экскурсий и туров по природным, историческим, культурным объектам аг. Камень и Лепельского района, точек бытового обслуживания (аналоги: Nomad Houses на Браславских озёрах, гостинично-спортивный комплекс «Луч» в Москве, аналог комплексного преобразования сельской территории: экопарк и живая деревня «ЯсноПоле» в Тульской области, база отдыха «Званное» в Витебской области). При наличии инвестора, готового вложиться в инфраструктуру гостинично-спортивного комплекса, освоение

возможно на первом этапе.

- строительство базы отдыха с тематикой рыболовства у озера Каменское. В составе базы отдыха предлагается размещение 12 гостевых домиков общей вместимостью 42 места (аналоги домиков: A-frame, Nomad Houses), беседки с мангалами, удобные подходы к воде, система деревянных променадов с арт освещением, рыболовный пирс с прокатом снаряжения, кафе на 25 посадочных мест с меню из местной рыбы, эко-баня на 3 помывочных места с купелью, детские площадки на рыболовную тематику. При наличии инвестора, готового вложиться в инфраструктуру базы отдыха, освоение возможно на первом этапе.

- Реконструкция и современное оснащение здания Каменской АВОП, ОКП «Светлица» по адресу ул. Цветочная, 2 под медико-оздоровительный социальный центр, в составе которого: баня на 5 помывочных мест, амбулатория на 20 посещений в смену, аптека, кафе на 15 посадочных мест, отделение круглосуточного пребывания «Светлица» на 50 мест, оздоровительный центр на 4 койки. При наличии инвестора, готового вложиться в инфраструктуру медико-оздоровительного комплекса, освоение возможно на первом этапе.

### **1.5.2.3 Развитие и реорганизация производственных территорий**

Стратегия развития коммунальных и сельскохозяйственных территорий аг. Камень и контактных территорий предусматривает развитие производственной базы, необходимой для дальнейшего социально-экономического развития населенного пункта и создания новых рабочих мест.

Для развития производственных территорий генпланом предусмотрено:

- внедрение экологически чистых, ресурсо- и энергосберегающих технологий;
- проведение инвентаризации и оценки технического состояния строений действующих производственных и коммунально-складских объектов.

Согласно информации СКТО Лепельского ведущая роль в экономике Лепельского района принадлежит предприятиям и организациям агропромышленного комплекса (далее - АПК). Они осуществляют производство и переработку сельскохозяйственной продукции, лесоматериалов, производство запасных частей для сельхозмашин, прочих металлоконструкций, производство строительных материалов, ремонт и обслуживание техники, оборудования, обслуживание сельскохозяйственного производства, поставку удобрений, химических средств защиты растений заготовку, хранение, транспортировку и реализацию продукции, также выполняющие строительные работы и различные услуги на селе.

Агрогородок Камень входит в состав Боровско-Каменского образования. Основной производственной деятельностью Боровско-Каменского планировочного образования является сельское хозяйство, где занято около 24% трудящихся планировочного образования и около 28% сельскохозяйственных кадров района.

Согласно СКТО Лепельского района, планируется создание новых предприятий и производств по переработке сельскохозяйственной продукции, а также создания малых предприятий в сфере промышленности (лесопереработка, мебельная, легкая, пищевая и др.), строительства, транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры.

Ведущими субъектами сельскохозяйственной деятельности района являются СПК «Черейщина», СПК «Ладосно», КУПСХП «Боброво» и крестьянско-фермерское хозяйство «Поземщина», которые производят порядка 22% валовой продукции сельского хозяйства района.

Основными валообразующими сельскохозяйственными предприятиями района, согласно СКТО Лепельского района, являются:

- молока - СПК «Ладосно», СПК «Лядненский», СШ «Прожектор» РУШ «Витебскхлебпром», филиал «Заозерье» ОАО «Лепельский МКК», КУПСХП «Лепельское»;
- свинины - филиал «Дражно» ЗАО «Витебскагропродукт»;
- говядины - все сельскохозяйственные предприятия;
- мяса птицы - ОДО "Витагроплюс";
- вылова озерно-речной рыбы - ЛКУПМС «Лепельское предприятие мелиоративных систем» и организации любительского рыболовства на озерах, находящихся в аренде ОДО «Лебур-ХантФиш», ГЛУ «Лепельский лесхоз», а также ЛКУПМС «Лепельское ПМС»;
- зерна - СПФ "Заозерье", СПК "Черейщина", КУПСХП "Лепельское".
- овощей - «Заозерье», ОАО «Лепельский МКК», СПК «Черейщина», СПК «Ладосно», ГСХУ «Лепельская сортстанция;
- плодов и ягод - КФХ «Сад» Помалейко А.В., КФХ Славецкого В.А., КФХ Быкова В.И.;
- картофеля - СПК "Черейщина";
- льна - ОАО "Лепельский льнозавод".

На долю этих предприятий приходится около 65% общей валовой продукции сельского хозяйства Лепельского района.

Согласно данной информации и территориальными возможностями территории для развития производств в аг. Камень на втором этапе предусмотрено размещение:

- производства по переработке и хранению фруктов и овощей, производства консервов, что обуславливается развитием сельскохозяйственных ресурсов. Некоторыми примерами подобных комплексов в Республике Беларусь являются Стародорожский плодовоовощной завод, Витебский плодовоовощной комбинат, Гродненский консервный завод, Ляховичский консервный завод, Толочинский консервный завод. В качестве дальнейшего развития предприятия можно расширить ассортимент за счёт дополнительного цеха по производству соков, линии заморозки ягод и овощей, детского питания, сухих смесей приправ и чая, линии вяленого мяса и рыбы, ферментированными продуктами (кимчи, квашенная капуста, маринованные грибы).

Для возможности развития предлагаемого производства в аг. Камень выделена территория с санитарно-защитной зоной (далее - СЗЗ) не более 50м. (см. лист ГМ-3).

Также предлагается размещение:

- пункта приёма вторсырья (без переработки).
- площадка для таяния снега.

#### **1.5.2.4 Архитектурно-пространственная композиция населенного пункта**

Формирование архитектурно-пространственной композиции аг. Камень будет осуществляться на основе существующей планировочной структуры и её градостроительного гармоничного обогащения новыми архитектурными комплексами и формируемой застройкой.

Генпланом предусмотрено:

- сохранение сложившихся видовых перспектив с участием существующей застройки, центра населенного пункта и благоустройства территорий озёр;
- обогащение панорамного силуэта деревни посредством модернизации существующей усадебной застройки с приданием ей репрезентативных архитектурных качеств и новой усадебной застройки, отвечающей современным потребительским качествам, в периферийной зоне населенного пункта;
- развитие комплексного благоустройства вдоль озёр, в том числе создание пляжной зоны;
- формирование малых архитектурных форм, объектов благоустройства детских площадок, площадок для отдыха и спорта, соразмерными окружающей среде;
- увеличение разнообразия типов и видов жилой застройки с сохранением масштаба и соразмерности застройки;
- повышенные требования к архитектурному облику общественной, многоквартирной и усадебной застройки вдоль главных улиц.
- формирование привлекательной среды сложившихся и формируемых селитебных территорий посредством создания безбарьерной, комфортной и соразмерной человеку среды, гармоничное включение в жилую среду новых элементов (объектов ландшафтного дизайна, гармоничного цветового оформления фасадов, устройство ярких и привлекательных для детей игровых площадок).

#### **1.5.3 Развитие системы озелененных территорий, спорт и туризм**

Генеральным планом предусматривается максимально возможное сохранение существующих озелененных территорий.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта предусматривается в результате:

- формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 10 м<sup>2</sup> озелененных территорий на человека;
- ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий;
- создание и проведение благоустройства, соответствующего действующим техническим нормативным правовым актам и нормативным правовым актам в области обращения с объектами растительного мира, скверов, природных парков на втором этапе реализации проекта, в том числе организацией спортивной площадки и площадки для отдыха рядом с объектами общепоселкового центра;
- формирование на втором этапе зоны кратковременной рекреации у воды (пляжной зоны) за счет развитого благоустройства прибрежных территорий озёр.

**Таблица 1.5.3.1 Состав озелененных территорий аг. Камень**

Территории	Площадь территории, га	Площадь насаждений, га (%)
Общего пользования	26,86	24,174 (90)
Специального назначения, в т.ч.:	62,4	56,16 (90)
- прочее озеленение	33,9	30,51 (90)
-озеленение специального назначения	28,5	25,65 (90)
Ограниченного пользования	74,22	28,39(38,32)
Насаждения улиц и дорог	14,14	3,62 (25)
Сельскохозяйственная	22,12	-
Водные поверхности водных объектов	2,15	-
Всего	201,89	112,34 (55,6)

\*площадь озелененных территорий специального назначения принята с учетом процента озелененности функциональной зоны не менее 90% в целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта

В зависимости от степени рекреационных нагрузок озелененные территории общего пользования подразделяются на:

Р-1 - озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (скверы);

Р-1 - озелененные территории общего пользования с средними рекреационными нагрузками;

Р-1 - зоны кратковременной рекреации у воды;

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

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

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В составе проекта озелененные территории специального назначения подразделяются на:

Л-1 - озелененные территории специального назначения в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от объектов воздействия, а также инженерных коммуникаций и сооружений;

Л-3 - прочее озеленение.

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

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населённого пункта не менее 40%, процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 90%.

Насаждения СЗЗ - представлены озелененными территориями в границах СЗЗ и санитарных разрывов, формируются на основе существующих насаждений и вновь создаваемых с возможной реконструкцией существующих. Степень озеленения

территории СЗЗ определяется в проекте СЗЗ с учетом требований действующих технических нормативных правовых актов и нормативных правовых актов Республики Беларусь.

Настоящим генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия:

- формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м<sup>2</sup> озелененных территорий на человека;
- создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств;
- сохранение и поддержание качества благоустройства, соответствующего действующим техническим нормативным правовым актам и нормативным правовым актам в области обращения с объектами растительного мира;
- ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий;
- разработка проектов СЗЗ, их благоустройства и озеленения для формирования насаждений СЗЗ перспективных производственных и коммунальных объектов с соблюдением степени озеленения в зависимости от их размеров;
- предусмотреть создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог;
- формирование озелененные территории специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

Общая площадь зеленых насаждений на территориях специального назначения составляет 56,16 га.

**Озелененные территории ограниченного пользования** дополняют систему озелененных территорий, и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, а также озелененные места отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, предназначенных для ограниченного контингента посетителей.

Озелененные территории ограниченного пользования включают насаждения в жилой многоквартирной застройке, на участках усадебной застройки, производственных, коммунально-складских, учебных, лечебно-профилактических, административно-деловых, культурно-просветительских, спортивных, торгово-бытовых и других учреждений.

Обеспеченность озелененными территориями в жилой застройке составит 582 м<sup>2</sup>/человека, что соответствует нормативу (не менее 12 м<sup>2</sup>/чел), установленному в таблице Б.6 требованиями экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017, как для сельского населенного пункта. Показатель обеспеченности озелененными территориями в жилой застройке может корректироваться на последующих стадиях проектирования с учетом действующих норм.

Формирование насаждений ограниченного пользования предусматривает:

- создания благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования

и озеленения дворовых пространств;

- создания объектов озеленения в границах промышленных объектов для кратковременного отдыха, озеленения территорий общественных объектов - озелененность не менее 15%;

- предусмотреть варианты вертикального и горизонтального озеленения зданий;

- обеспечения высокого качества озеленения, состава насаждений и уровня благоустройства центров обслуживания.

При озеленении застройки коммунальной зоны необходимо обеспечить:

- достижения не менее 15 % доли насаждений от общей площади территорий указанных типов застройки;

- создания озелененных территорий для кратковременного отдыха работников вблизи производственных цехов, коммунально-обслуживающих зданий;

- создания рядовых посадок деревьев и кустарников, живых изгородей вдоль проездов и тротуаров на производственных территориях.

При озеленении жилой застройки необходимо обеспечить:

- соблюдения показателей озелененности, обеспеченности населения озелененными территориями (не менее 12 м<sup>2</sup>/чел), посадки деревьев и кустарников рассчитываются для структурно-планировочной единицы организации территории населенного пункта (квартала, микрорайона, участка объекта строительства);

- создания вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, вокруг площадок для выгула домашних животных живых изгородей из деревьев и кустарников, включая древесные лианы;

- создания аллеи из посадок деревьев и кустарников вдоль улиц и тротуаров.

Уровень озелененности отдельных функциональных зон принят в соответствии с требованиями действующих технических нормативно правовых актов и приведен в таблице 1.5.3.2.

Таблица 1.5.3.2 Расчет потребности населения в озелененных территориях общего пользования по этапам реализации генерального плана

Этапы реализации	Численность населения, человек	Норматив обеспеченности озелененными территориями общего пользования, м <sup>2</sup> /чел., не менее	Минимальная нормативная площадь озелененных территорий, га
Существующее	331	12	0,4
1 этап	370		0,44
2 этап	401		0,5

**В целях комплексного развития** спортивно-оздоровительного, экскурсионно-познавательного, культурно-этнографического туризма, любительской рыбной ловли, гастрономического и промышленного туризма, **генеральным планом**

предлагается сформировать на территории агрогородка Камень **многофункциональный туристско-рекреационный центр**, позиционируемый как музей под открытым небом.

Концептуальной основой центра выступает историко-мемориальный маршрут, раскрывающий многовековую историю места – от Городища V-VIII вв. до памятников воинской славы. Ядро центра составляют *синергетически связанные объекты*, объединенные под единым управлением и брендом:

- *гостинично-спортивный комплекс* (на базе реконструкции здания школы);
- *база отдыха* с тематикой рыболовства на берегу озера Каменское;
- *историко-природный парк* «Городище» с сетью экотроп;
- *медико-оздоровительный социальный комплекс* на базе Каменской АВОП;
- *мемориальный комплекс*, включающий памятники «Братская могила», «Погибшим землякам», «Жертвам фашизма», недействующее еврейское кладбище;
- *производственный комплекс* по переработке местной сельхозпродукции с элементами промышленного туризма;
- *сопутствующая инфраструктура* (магазин местных товаров на 96 м<sup>2</sup>, пункт проката, зоны отдыха).

#### 1.5.4 Изменение в землепользовании

Агрогородок Камень получит развитие как за счёт имеющихся внутренних резервов, производственного потенциала, так и за счёт включаемых в границы агрогородка новых земель для улучшения транспортной инфраструктуры.

В районе нового жилищного (усадебного) строительства, который также рассматривается в границах детального плана, предусматривается освоение 2,39 га. На первом этапе будет присоединено 1,39 га, к концу расчетного срока реализации проекта будет включено 1 га. Расширение границ планируется в южной части агрогородка за счет увеличения красных линий ул. Мира на 0,4 га. Вследствие чего для расширения границ населенного пункта, необходимо изъять 0,4 га земель сельскохозяйственной организации «Витебскагропродукт».

Решения об изъятии и предоставлении 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 от 23.07.2008 № 425-3 «Кодекс Республики Беларусь о земле» и Указа Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667.

В связи с градостроительным освоением сельскохозяйственных земель потери сельскохозяйственного производства, вызываемые изъятиями сельскохозяйственных земель, возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

Расчеты ориентировочных потерь сельскохозяйственного производства выполняются на основе нормативов возмещения потерь сельскохозяйственного производства, которые зависят от типов почв, их определённых агрохимических и агрофизических характеристик. При расчетах вводятся необходимые

коэффициенты: на агрохимическое состояние почв, на местоположение, мелиоративное устройство и другие.

### 1.5.5 Магистрально-уличная сеть

Планировочная организация существующей уличной сети д. Камень и ее центральной части сложилась под влиянием внешних транспортных коммуникаций- республиканской и местной автомобильных дорог, входящих в деревню.

Существующая сеть имеет разветвленную структуру, центральная часть более выражена в линейном направлении.

К основным улицам деревни относятся ул. Центральная, Ленинградская, ул. Советская, ул. Школьная, ул. Мира. Данные улицы являются планировочным каркасом агрогородка. Ул. Центральная и ул. Мира основные въезды с дороги Р 114 в северную и южную части агрогородка соответственно.

Генеральным планом решена планировочная структура опорной сети из магистральных и жилых улиц, обеспечивающей транспортные и пассажирские связи между районами деревни и внешними направлениями.

В основу стратегии организации транспортно-пешеходной системы положены следующие задачи:

- создание планировочной системы, обеспечивающей оптимальные транспортные и пассажирские связи между планировочными районами деревни;
- реконструкция существующих улиц и проездов;
- создание сети жилых улиц для обслуживания проектируемых жилых кварталов и общественных объектов.

Классификация улиц на расчетный срок принята в соответствии с существующей транспортно-планировочной структурой и функциональным значением территории деревни, с учетом перспективной интенсивности, состава, организации и режимов движения транспорта и пешеходов, категории автомобильных дорог, входящих в деревню.

Проектом разработаны поперечные профили улиц с учетом ярко выраженной стесненности существующей жилой застройки. Устройство жилых улиц предусматривается с двумя полосами движения и общей шириной проезжей части, равной 6,0 м. Устройство главных улиц деревни предусматривается с двумя полосами движения общей шириной 8,0 м. На последующих стадиях проектирования необходимо уточнить размещение инженерных сетей для каждой улицы с учётом существующей и проектируемой застройки. Расстояние между инженерными сетями на профилях улиц указаны в свету и соответствует требованиям табл. 10.1 и табл. 10.2 СН 3.03.06-2022. Предусмотрены привязки сетей от проектируемой кромки проезжей части и указание на профилях проектируемых опор уличного освещения. Поперечные профили улиц представлены в альбоме графических материалов. Элементы поперечных профилей улиц приняты с учетом требований характера застройки, формирования архитектурно-пространственной композиции, интенсивности, состава и режимов движения транспорта, в соответствии с СН 3.03.06-2022. Техническая характеристика проектируемой улично-дорожной сети приведена в таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1

№ п/п	Наименование улицы	Категория	Протяж-ть (км)	Ширина (м)		Наличие общест. транспорта
				Проезж. часть	В крас. линиях	
<b>Магистральные улицы категории Г</b>						
1	ул. Центральная (реконструкция)	Г2	2,581	7,0	21,0-25,0	Автобус
2	ул. Советская (реконструкция)	Г2	1,032	7,0	20,0	-
3	ул. Ленинградская (реконструкция)	Г2	0,353	7,0	20,0	-
<b>Итого</b>		<b>Г</b>	<b>3,966</b>			
<b>Второстепенные жилые улицы категории З</b>						
4	ул. Мира (реконструкция)	З2	1,118	6,0	20,0	-
5	ул. Цветочная (реконструкция)	З2	1,118	6,0	20,0	-
6	ул. Школьная (реконструкция)	З2	1,118	6,0	20,0	-
7	ул. Проектируемая №1 (строительство)	З2	0,164	6,0	20,0	-
<b>Итого</b>		<b>З2</b>	<b>1,924</b>			
<b>Общая протяжённость улично-дорожной сети</b>			<b>6,128</b>			

Существующая протяженность улично-дорожной сети составляет 4846 м, в том числе:

- ул. Центральная – 2581 м;
- ул. Советская – 1032 м;
- ул. Ленинградская – 353 м;
- ул. Мира – 238 м;
- ул. Цветочная – 353 м;
- ул. Школьная – 257 м;
- ул. Проектируемая №1 – 250 м;

Прогнозируемая максимальная интенсивность движения на улицах в пределах проектируемой территории приведена в Таблице 6.2.2.

Таблица 6.2.2

№	Наименование улиц	Средняя скорость потока, км/час легк./гр.	Интенсивность движения в 2-х направлениях, привед. физ.ед./час
1	ул. Центральная	40	400
2	ул. Советская	40	400
3	ул. Ленинградская	40	400
4	ул. Мира	40	100
4	ул. Цветочная	40	100
5	ул. Школьная	40	100
6	ул. Проектируемая №1	40	100

Транспортно-планировочная характеристика улично-дорожной сети проектируемой территории приведена в Таблице. 6.2.3

Таблица 6.2.3

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
1	<b>Общая протяженность улиц и проездов в т.ч.:</b> магистральных улиц (Г) жилых улиц (З)	км.	<b>6,128</b> 3,966 2,162
2	<b>Плотность улиц всего, в т.ч.:</b> Магистральных улиц (Г) жилых улиц (З)	км/км <sup>2</sup>	<b>3,096</b> 2,004 1,092

***Первоочередные мероприятия:***

- реконструкция участка существующих ул. Центральная, ул. Советская, ул. Ленинградская, ул. Цветочная, ул. Мира, ул. Школьная;
- строительство ул. Проектируемая №1.

Протяженность улично-дорожной сети на первый этап реализации проекта в таком случае составит 5547 м, в том числе:

- ул. Центральная – 2581 м;
- ул. Советская – 1032 м;
- ул. Ленинградская – 353 м;
- ул. Мира – 238 м;
- ул. Цветочная – 238 м;
- ул. Школьная – 257 м;

- ул. Проектируемая №1 – 385 м.

### **Велосипедная инфраструктура**

В границах деревни возможно создание инфраструктуры для велосипедного движения с оздоровительными и культурно-бытовыми целями, на вновь устраиваемых улицах на территории проектируемой застройки. Проектом предусматривается устройство велодорожек на всех проектируемых и реконструируемых улицах.

При поэтапном развитии велосипедной сети необходимо предусматривать устройство всех элементов ее инфраструктуры (стоянки, парковки, объекты технического обслуживания).

### **Общественный пассажирский транспорт**

Общественный пассажирский транспорт в деревне отсутствует.

Деревня Камень связана с районным центром Лепель и близлежащими населенными пунктами пригородными автобусными маршрутами. Пассажирские перевозки по Лепельскому району осуществляет филиал «Автотранспортное предприятие №14 г. Лепель» ОАО «Витебскоблавтотранс».

Пригородные автобусные маршруты проходят по улице Р114. Транспортно-планировочная характеристика сети общественного пассажирского транспорта, проектируемой территории приведена в Таблице. 6.4.1

Таблица 6.4.1

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
1	Протяженность сети общественного транспорта	км.	2,581
2	Плотность сети общественного пассажирского транспорта	км/км <sup>2</sup>	1,304

## РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Согласно Указа Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 № 72, в целях уменьшения сроков и стоимости строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, при освоении территории усадебной застройки возможно строительство первичной инженерно-транспортной инфраструктуры (обеспечивающая минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, - капитальные строения (здания, сооружения) и инженерные сети электроснабжения, сети водоснабжения, улично-дорожная сеть (улицы с проезжей частью, обеспеченной покрытием песчано-гравийной смесью). В дальнейшем необходимо поэтапное наращивание объёмов инженерно-транспортной инфраструктуры до уровня, установленного в градостроительном проекте детального планирования.

### 2.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

#### Объемы жилищного строительства:

- средний размер усадебного дома - 90 кв. м;
- средний размер земельного участка для усадебной застройки низкой плотности, применяемой в сельских населённых пунктах принят 0,2-0,25 га.

**Потребность в территориях жилищного строительства** 2,39 га- всего по агрогородку. На первом этапе проектирования необходимая территория для освоения под усадебную низкоплотную застройку – 1,39 га. На первом этапе планируется строительство 6 усадебных жилых дома.

Для развития общественной зоны на втором этапе генпланом предусмотрено:

- развитие вспомогательного общественного центра первичного обслуживания в районе нового строительства (магазин на 96 м<sup>2</sup> с возможностью реализации продукции предприятий Лепельского района и населения аг. Камень по улице Ленинградская, в том числе для маркетингового анализа и спроса на фермерскую продукцию, привлечения инвестиций на строительство производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушка, засолка, маринование и квашение).

- модернизация современным оснащением спортивной площадки у АВОП. Установка уличных тренажёров для реабилитации и оздоровления, оснащение площадок для воркаута.

- создание рекреации для населения с экотропами в центре аг. Камень;

- реставрация памятного места «Братская могила» и «Погибшим землякам» с учетом современных тенденций развития городской среды и применения прогрессивных технологий.

- реконструкция и современное оснащение зданий школы и спортивного зала 540 м<sup>2</sup> под гостинично-спортивный комплекс, в том числе для использования территории школы и спортивного зала, для проведения соревнований, мастер-классов и мероприятий Лепельского района и Витебской области, организации спортивных детско-юношеских летних лагерей на базе комплекса и озёр в аг. Камень. В составе гостинично-спортивного комплекса предлагается размещение 30-ти комфортабельных номеров различной категории всего на 75 мест, спа-комплекса с баней на 6 помывочных мест (русская/финская баня, гидромассаж) и оздоровительными процедурами

(массажными кабинетами), спортивных залов на 600 кв.м., столовой с кафе на 95 человек с 3-х разовым питанием, многофункционального прокатного пункта( для проката спортивного и туристического инвентаря, водного снаряжения, рыболовных снастей), помещений для тематических мастерских (например, гончарная мастерская по изготовлению реплик керамики V-VIII вв, мастерская по изготовлению удочек), конференц-зала, а также детские открытые площадки, открытые спортивные площадки для игр и активного отдыха, оборудованный по современным тенденциям пляж недалеко от объекта, тропы здоровья. Также предлагается рассмотреть возможность проведения мероприятий, организации свадеб, корпоративов, экскурсий и туров по природным, историческим, культурным объектам аг. Камень и Лепельского района, точек бытового обслуживания (аналоги: Nomad Houses на Браславских озёрах, гостинично-спортивный комплекс «Луч» в Москве, аналог комплексного преобразования сельской территории: экопарк и живая деревня «ЯсноПоле» в Тульской области, база отдыха «Званное» в Витебской области). При наличии инвестора, готового вложиться в инфраструктуру гостинично-спортивного комплекса, освоение возможно на первом этапе.

- строительство базы отдыха с тематикой рыболовства у озера Каменское. В составе базы отдыха предлагается размещение 12 гостевых домика общей вместимостью 42 места(аналоги домиков: А-frame, Nomad Houses), беседки с мангалами, удобные подходы к воде, система деревянных променадов с арт освещением, рыболовный пирс с прокатом снаряжения, кафе на 25 посадочных мест с меню из местной рыбы, эко-баня на 3 помывочных места с купелью, детские площадки на рыболовную тематику. При наличии инвестора, готового вложиться в инфраструктуру базы отдыха, освоение возможно на первом этапе.

## **2.2. Развитие системы озелененных территорий**

Настоящим Генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия:

- формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м<sup>2</sup> озелененных территорий на человека;
- создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств;
- сохранение и поддержание качества благоустройства, соответствующего действующим техническим нормативным правовым актам и нормативным правовым актам в области обращения с объектами растительного мира;
- ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий;
- разработка проектов СЗЗ, их благоустройства и озеленения для формирования насаждений СЗЗ перспективных производственных и коммунальных объектов с соблюдением степени озеленения в зависимости от их размеров;
- предусмотреть создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог;
- формирование озелененные территории специального назначения в границах

санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

### **2.3 Развитие транспортной инфраструктуры**

#### ***Первоочередные мероприятия:***

- реконструкция участка существующих ул. Центральная, ул. Советская, ул. Ленинградская, ул. Цветочная, ул. Школьная;
- строительство ул. Проектируемая №1.

Протяженность улично-дорожной сети на первый этап реализации проекта в таком случае составит 5547 м, в том числе:

- ул. Центральная – 2581 м;
- ул. Советская – 1032 м;
- ул. Ленинградская – 353 м;
- ул. Мира – 238 м;
- ул. Цветочная – 238 м;
- ул. Школьная – 257 м;
- ул. Проектируемая №1 – 385 м.

### **2.4 Развитие инженерной инфраструктуры**

#### **Энергообеспечение**

При разработке генерального плана развития д. Камень учитывались постановления Совета Министров Республики Беларусь от 01.03.2016 г. №169 (ред. От 09.03.2020) « Об утверждении комплексного плана развития электроэнергетической сферы до 2025 года с учетом ввода Белорусской атомной электростанции и межотраслевого комплекса мер по увеличению потребления электроэнергии до 2025 года», и постановления Совета Министров Республики Беларусь от 18.02.2010 №225 ( ред. От 25.05.2020) « Об утверждении Концепции развития теплоснабжения в Республике Беларусь на период до 2025 года».

С вводом в эксплуатацию Белорусской атомной электростанции, для интеграции ее в Объединенную энергетическую систему, проектом предусматривается внедрение систем отопления и горячего водоснабжения с использованием электроэнергии для целей нагрева для объектов нового строительства при наличии технической и экономической целесообразности.

#### **Электроснабжение**

##### **Проектные предложения.**

На всех этапах развития проектом предусматривается вариант:

реконструкции ПС с повышением ее трансформаторной мощности, при необходимости, для возможности оперативного управления энергосистемой, в случае организации отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления с использованием электроэнергии;

повышения надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов населенного пункта за счет их последовательной реконструкции и

технического перевооружения с дальнейшим развитием городской распределительной сети 10кВ.

Максимальная нагрузка на шинах 10кВ ПС при использовании природного газа для обеспечения нужд теплоснабжения объектов нового строительства на 1 этапе составит 0,116МВт, на 2 этапе – 0,097МВт. При полной электрификации новой жилой и общественной застройки (с учетом использования электроэнергии для нужд теплоснабжения) ориентировочная нагрузка на 1 этапе составит 0,418МВт, на 2 этапе достигнет порядка 0,596 МВт.

Проектом предусматривается возможность организации отопления и горячего водоснабжения новой жилой застройки от децентрализованных (локальных) систем отопления с применением индивидуальных электрокотлов.

Проектом не исключается возможность использования природного газа в производстве тепловой энергии в газифицированных районах с имеющимся резервом мощности при соответствующем технико-экономическом обосновании с учетом вовлечения электроэнергии в развитие системы теплоснабжения города.

Для оперативного управления энергосистемой, обеспечения требуемой надежности и повышения эффективности ее функционирования предусматривается развитие действующих и создание новых технических и программно-технических комплексов, включающих автоматизированную систему контроля и учета электроэнергии (далее – АСКУЭ) потребителей для планирования и контроля оперативных режимов энергетической системы, программно-технический комплекс для оптимального распределения электрических нагрузок.

С целью расширения использования дифференциальных тарифов, как у отдельно хозяйствующих субъектов, так и у населения, предусматривается замена существующих приборов учета на многотарифные счетчики с интеграцией их в автоматические системы учета.

На всех этапах проектирования предусматривается возможность перекладки участков сетей электроснабжения, при необходимости, в увязке со строительством новых и благоустройством существующих улиц и территорий.

На последующих стадиях проектирования необходимо предусматривать освещение улиц и дорог в зависимости от принятых архитектурно-планировочных решений.

Уточнение электрических нагрузок и объемов электропотребления, трассировок линий электропередач, реконструкция и техническое перевооружение действующих электросетей напряжением 0,4-10 кВ и трансформаторных подстанций напряжением 10/0,4 кВ, размещение новых сооружений электроснабжения будет решаться в составе проекта специального планирования или на последующих стадиях проектирования в зависимости от принятых архитектурно-планировочных решений.

## **Газоснабжение**

### **Проектные предложения.**

Анализ существующего газоснабжения в границах генерального плана деревни Камень показал, что газоснабжение существующих потребителей (многоквартирные жилые дома и жилые дома усадебного типа) на нужды пищевого приготовления и

теплоснабжения будет осуществляться от сетей природного газа низкого и среднего давлений.

Для существующих жилых домов усадебного типа, использующих баллонный (сжиженный) газ на 2-м этапе освоения, предусмотрен перевод на использование природного газа.

В границах генерального плана в деревне Камень предполагается строительство нового жилья усадебного типа и зданий общественного назначения. Пищеприготовление и теплоснабжение усадебной застройки в деревне Камень предусматривается от сетей природного газа, теплоснабжение жилых зданий усадебного типа будет осуществляться на базе индивидуальных экономичных бытовых котлов, работающих на природном газе.

Для нужд теплоснабжения общественных зданий предусмотрено устройство встроенных мини-котельных на газовом топливе.

На последующих стадиях проектирования (перед подключением новых потребителей к существующим сетям газоснабжения) выполнить гидравлический расчет системы газоснабжения.

С вводом в эксплуатацию Белорусской атомной электростанции, для интеграции ее в Объединенную энергетическую систему, проектом не исключается возможность использования электроэнергии для целей нагрева для объектов нового строительства в электрофицированных районах с имеющимся резервом мощности при наличии технической и экономической целесообразности.

Учитывая то, что схемы инженерной инфраструктуры не входят в состав утверждаемой части градостроительной документации в соответствии с СН 3.01.02-2020 и могут уточняться на последующих стадиях проектирования при технико-экономическом обосновании, возможен вариант использования другого источника теплоснабжения. В деревне Камень возможен вариант использования МВТ и т.д.

Трассы сетей газоснабжения на графических материалах показаны ориентировочно и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проект).

## Теплоснабжение

### **Проектом предусматривается:**

Анализ существующего теплоснабжения в границах генерального плана деревни Камень показал, что централизованным теплоснабжением будут охвачены только существующие потребители многоквартирные малоэтажные, усадебные жилые дома и существующие объекты общественного назначения.

Согласно СКТО Лепельского района проектом предусмотрена реконструкция существующей котельной в части замены котлов на местных видах топлива с ручной загрузкой на котлы с механизированной загрузкой топлива (щепа) в деревне Камень. При замене котлов необходимо рассмотреть вариант перевода работы котельной не только на нужды отопления, но и на централизованное горячее водоснабжение существующих объектов (детский сад, школа).

Проектом предусматривается возможность организации отопления и горячего водоснабжения новой жилой застройки усадебного типа от децентрализованных источников с применением индивидуальных газовых котлов.

Для зданий общественного назначения проектом предусматривается возможность организации теплоснабжения на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения от встроенных мини-котельных на природном газе.

Учитывая то, что схемы инженерной инфраструктуры не входят в состав утверждаемой части градостроительной документации в соответствии с СН 3.01.02-2020 и могут уточняться на последующих стадиях проектирования при технико-экономическом обосновании, возможен вариант использования другого источника теплоснабжения.

С вводом в эксплуатацию Белорусской атомной электростанции, для интеграции ее в Объединенную энергетическую систему, проектом не исключается возможность внедрения систем отопления и горячего водоснабжения с использованием электроэнергии для целей нагрева для объектов нового строительства при наличии технической и экономической целесообразности.

## **Связь**

### **Существующее положение**

#### **Телефонизация.**

Территорию д. Камень на данный момент обслуживает автоматическая телефонная станция по технологии NGN с применением медных кабелей. Ориентировочно количество телефонов на сети – 232.

Схема построения шкафная.

По улицам использованы подземные кабели связи и участки кабельной канализации

#### **Оповещение о ЧС.**

Информирование населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в жилых домах и общественных здания осуществляется посредством УКВ-ЧМ приемников.

#### **Телевидение.**

Телевизионное вещание осуществляется посредством услуги «Белтелеком «ZALA».

### **Проектное решение**

#### **Телефонизация.**

Проектом предусматривается дальнейшее развитие и устройство сетей связи.

При определении потребности в телефонной связи на расчетный период учитывалось:

- количество квартир, домов, района;
- количество телефонов народно-хозяйственного сектора.

Проектом предусматривается размещение проектируемого коммутационного оборудования новых технологий (PON) на существующих площадях ОПТС.

Технология PON предусматривает универсальность решения для абонента: телефон, интернет, IPTV, организованных по одному волоконно-оптическому кабелю от ОПТС до терминала, установленного в жилом доме.

В проектируемом квартале предусматривается строительство кабельной канализации от существующей кабельной канализации вдоль проектируемых улиц и внутри квартала.

Трассы прокладки телефонной канализации см. на схеме сетей связи.

#### **Оповещение о ЧС.**

Для доведения информации о чрезвычайных ситуациях и действиях при их возникновении предусмотрена установка электромеханической сирены типа С-40. Подключение к автоматизированной системе централизованного оповещения Витебской области организовать посредством стандартной услуги РУП «Белтелеком» «сеть VPN» по оптическим линиям связи.

Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в жилых домах и общественных зданиях следует предусматривать по одному эфирному радиоприемнику:

- в индивидуальных жилых домах – в каждом доме;
- в общественных зданиях в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

#### **Телевидение.**

Проектируемые здания будут обеспечены IPTV по волоконно-оптическому кабелю.

### **Водоснабжение и канализация**

#### **Водоснабжение**

##### **Проектные предложения**

- реконструкция станции обезжелезивания со строительством сооружений второго подъема;
- реконструкция или ремонт (при необходимости) скважины № 1 с вводом в эксплуатацию в качестве резервной;
- строительство кольцевых водопроводных сетей с закольцовкой с существующими сетями, с исключением тупиковых линий более 100 м, установкой пожарных гидрантов;
- развитие существующей системы водоснабжения с охватом кольцевыми водопроводными сетями и централизованной системой всей застройки деревни;
- ликвидация недействующих водонапорных башен;
- проведение инвентаризации водопроводных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб;
- реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра, при необходимости.

### **Хозяйственно-бытовая канализация**

##### **Проектные предложения**

- реализация проекта «Строительство канализации до очистных сооружений г. Лепель»;

- строительство КНС и мини КНС, самотечных и напорных сетей в южной части деревни;
- ликвидация недействующей КНС и ОС вблизи ул. Молодежной;
- ликвидация выпусков и сброса хозяйственно-бытовых стоков на рельеф;
- реконструкция изношенных самотечных канализационных сетей.
- канализование всей застройки с прокладкой дополнительных самотечных коллекторов, строительством мини КНС и напорной сети.

### **Дождевая канализация**

#### **Проектные предложения**

- строительство открытых водоотводящих устройств (сооружений) и отдельных участков закрытой дождевой канализации;
- строительство закрытых очистных сооружений дождевого стока с организацией выпусков.

### **Инженерная подготовка территории**

Проектируемая территория расположена от районного центра г. Лепель и от областного центра г. Витебска. Рельеф участка – пологоволнистый, с уклоном в западном направлении. Основными неблагоприятными инженерно-геологическими условиями является незначительная заболоченность территории и значительные уклоны поверхности в западной части проектируемой территории.

Абсолютные отметки поверхности рассматриваемой территории детального плана колеблются в пределах 174,40-179,50 м. В целом территория характеризуется хорошим поверхностным стоком.

Для защиты территории от подтопления предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство сети дождевой канализации открытого и закрытого типов;
- планировочная подсыпка пониженных участков в районах строительства.

Проектом вертикальной планировки предусматривается выполнение следующих видов работ:

- планировка проектируемой уличной сети с учетом гидрогеологических условий данного района, для создания нормативных продольных уклонов в пределах красных линий улиц;

- планировочные работы там, где имеются пониженные места;
- планировочные работы, связанные с устройством сетей дождевой канализации;

- подсыпка территории в центральной части проектируемой территории, на территориях существующих оврагов.

На территории имеется плодородный слой почвы. На последующих стадиях проектирования, перед началом строительства необходимо предусмотреть мероприятия по снятию, временному хранению и дальнейшему использованию для озеленения плодородного слоя почвы в соответствии с действующим законодательством.

На последующих стадиях проектирования, при соответствующем обосновании, допускается уточнение поперечных профилей улиц с изменением типа водоотвода на

открытый (канавы, лотки, кюветы), с размещением водоотводных устройств на боковых разделительных полосах с соблюдением действующих нормативно-правовых актов.

## **2.5 Природные условия. Охрана окружающей среды**

### **Инженерно-геологические условия**

Согласно техническому отчёту, по инженерно-геологическим изысканиям от коммунального унитарного проектно-изыскательского предприятия «Институт Витебксельстройпроект» от 11.02.25 №20764-1, получены сведения о инженерно-геологических условиях участка аг Камень.

Участок изысканий расположен на Чашникской равнине, а именно на участке краевых ледниковых образований поозерского возраста. Условные отметки поверхности земли по данным высотной привязки устьев скважин колеблются от 150,25 м до 163,20 м. Разность высот составляет 12,95 м.

На участке изысканий развит растительный слой мощностью до 0,3 м. В геологическом строении участка изысканий до разведанной глубины 7,0 м принимают участие:

- Водноледниковые отложения представлены песками средними, пылеватыми, суглинками, супесями. Вскрыты в скважинах № 1 и № 3. В скважине № 1 отложения полностью не пройдены. Вскрытая мощность отложений: от 2,6 м до 7,0 м.

- Моренные отложения поозерского горизонта представлены суглинками, супесями. Отложения вскрыты в скважинах № 2 и № 3 и полностью пройдены. Вскрытая мощность отложений: от 2,8 м до 4,2 м.

- Внутриморенные отложения поозерского горизонта представлены песками гравелистыми, мелкими. Вскрыты в скважинах № 2 и № 3. Вскрытая мощность отложений: 3,6 м.

. Подземные воды до глубины 7,0 м не вскрыты.

Грунты по содержанию сульфатов для бетонов на портландцементе по ГОСТ 31108-2020 неагрессивны при воздействии на бетон марки W4, W6, W8 и W12 по водонепроницаемости.

Грунты по содержанию сульфатов для бетонов на портландцементе по ГОСТ 31108-2020 с содержанием С3S не более 65%, С3А не более 7%, С3А+ С4АF не более 22% и шлакопортландцементе, на сульфатостойких цементах по ГОСТ 22266, а также по содержанию хлоридов неагрессивны для арматуры железобетонных конструкций и бетонов любой марки по водонепроницаемости.

### **Инженерно-геологическое районирование**

Исходя из анализа природных и инженерно-геологических условий, разработано инженерно-геологическое районирование по степени пригодности территории для строительного освоения. Выделены три инженерно-геологических района: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный

Первый район (I) - благоприятный для строительства, включает в себя большую часть рассматриваемой территории (60%). Район занимает участки водоразделов озерно-ледниковой и моренной возвышенности. Рельеф полого - волнистый, местами

в восточной, южной части холмистый, абс. отметками поверхности 156,0-180,0 м. Поверхностный сток повсеместно обеспечивается уклонами 2-5% с разгрузкой в близлежащие ложбины. Основаниями фундаментов будут служить флювиогляциальные и моренные отложения, состоящие из супесей, суглинков, глин, песков, гравийно-галечных отложений. Строительное освоение района не потребует специальных мероприятий по инженерной подготовке территории. На отдельных участках холмистого рельефа потребуется вертикальная планировка территории.

Второй район II - ограниченно-благоприятный для строительства занимает около 30% от общей площади рассматриваемой территории и включает в себя ложбины стока, западины, плоские участки моренной и озерно-ледниковой равнины.

Район характеризуется общей пониженностью в рельефе на 2-3 м над прилегающей территорией, слабым поверхностным стоком, близким к поверхности залеганием грунтовых вод (0,7 - 2,0 м), подтоплением, реже заболачиванием. Основаниями фундаментов будут служить пески мелкие и пылеватые, пылеватые супеси, суглинки влажные и водонасыщенные. При застройке территории района II следует предусмотреть ряд инженерных мероприятий: организацию поверхностного стока, понижение уровня грунтовых вод, дренаж, подсыпку, применение искусственных оснований.

Третий район (III) - неблагоприятный для строительства занимает около 10% от общей площади рассматриваемой территории. Природные и инженерно-геологические условия района III - это близкое залегание к поверхности уровня грунтовых вод, подтопление и затопление в паводок и период обильных дождей, наличие в активной зоне заторфованных грунтов и торфа (0,5-2,0м), позволяют рассматривать территорию как непригодную для размещения объектов промышленного и гражданского строительства.

По инженерно-геологическим и природным условиям развитие деревни целесообразно в северо-западном, западном, юго-восточном направлениях.

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

В целях обеспечения благоприятных условий для жизни и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду на территории аг. Камень регламентируется:

1. На территории агрогородка допускается размещать новые производственные и коммунальные объекты с расчетной или базовой СЗЗ не более 50 м;
2. При проектировании производственных объектов должны использоваться прогрессивные энерго-, и ресурсосберегающие технологические процессы, обеспечивающие низкое удельное водопотребление и объем отведения сточных вод, а также применение мало-, и безводных технологий производства;
3. Общий уровень озелененности городского поселка должен быть не менее 40 %;
4. Размещение производственных и коммунально-складских объектов в пределах производственных и коммунально-производственных зонах, с созданием насаждений специального назначения;
5. Развитие жилых территорий в границах существующих СЗЗ предприятий и иных объектов осуществляется только после выполнения мероприятий,

предусмотренных настоящим генеральным планом, в результате которых предусмотренные под жилую застройку территории будут находиться вне границ СЗЗ.

По организации снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух:

1. Соблюдение нормативных требований режима СЗЗ, уровня благоустройства и озеленения территории санитарно-защитных зон предприятий. Содержание загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и вредные физические и иные воздействия на границе установленной СЗЗ не должны превышать действующих в Республике Беларусь нормативов ПДК загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней вредных физических и иных воздействий на него.

2. В случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с функциональным зонированием и регламентами настоящего генерального плана;

3. При размещении нового производства предусмотреть выполнение мероприятий, направленных на соблюдение требований к установлению СЗЗ, в том числе разработку проекта СЗЗ с оценкой риска здоровью населения, с учетом фактического расстояния до жилой застройки;

4. Оснащение источников выбросов эффективными системами очистки, прежде всего топливосжигающего оборудования, работающего на твердом топливе;

5. Предусмотреть мероприятия по соблюдению санитарных разрывов от парковок при условии обеспечения на территории жилой застройки нормативов ПДК, ОБУВ загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и ДУ, ПДУ физических воздействий, подтвержденных расчетами рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, уровней физического воздействия.

По охране и рациональному использованию водных ресурсов, охране объектов водоснабжения:

1. Соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов, предусмотренного требованиями Водного кодекса Республики Беларусь;

2. Благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов, включающее в себя озелененные территории общего пользования;

3. Соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны ведомственных водозаборов и локальных артезианских скважин на территории населенного пункта;

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

5. Проведение комплекса мероприятий по соблюдению требований к санитарно-химическим и микробиологическим показателям качества питьевой воды централизованных источников питьевого водоснабжения.

По охране и рациональному использованию земельных ресурсов и растительности:

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

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

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

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

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

По усилению природоохранной и санирующей функции природного комплекса:

1. Проведение комплекса мероприятий по соблюдению требований к установлению СЗЗ с разработкой проектов СЗЗ для следующих объектов: кладбище, расположенное по ул. Центральная.

По использованию и утилизации производственных и бытовых отходов:

Поэтапная организация экологически безопасной и экономически эффективной интегрированной системы удаления и захоронения коммунальных отходов на основе реализации следующих мероприятий на 1 этап:

1. Захоронение коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на полигоне ТКО;

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

3. Оборудование площадок для временного хранения строительных отходов и установки оборудования для переработки основных видов строительных отходов на территории предприятий, осуществляющих строительную деятельность;

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

5. Организация площадок в каждом планировочном районе для сбора крупногабаритных отходов;

6. Установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок в районах усадебной застройки, новой многоквартирной застройки на внутриквартальных и других территориях деревни.

Сбор и вывоз, образующихся твердых коммунальных отходов от населенных пунктов Лепельского сельского исполнительного комитета, осуществляется согласно «Схеме обращения с коммунальными отходами, образующимися на территории города Лепеля и Лепельского района», утвержденной Решением Лепельского районного исполнительного комитета № 1404 от 20 ноября 2024 года и осуществляется на полигон твердых коммунальных отходов, расположенный вблизи д.Боровно, Лепельского района, Витебской области.

Технические характеристики полигона:

- общая площадь земельного участка- 5,2 га;
- год ввода объекта в эксплуатацию - 2016 год;
- проектная мощность полигона - 194 100 м<sup>3</sup>;
- схема складирования отходов - высотная;
- процент загрузки полигона - 45 %.

Полигон ТКО, расположенный вблизи д.Боровно, Лепельского района, Витебской области рассчитан на 20 лет эксплуатации.

В местах массового скопления и посещения людей (рекреационные и спортивные сооружения, в составе объектов социально-культурного обслуживания, предприятий торговли и другие) предусматривается устройство общественных уборных, включая стационарные сезонные действия.

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

По обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

По обеспечению безопасности населения от физических факторов воздействия:

1. Проведение натурных замеров уровня шума вдоль основных улиц на участках, примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки.

2. Выполнение акустических расчетов для отдельных зданий и сооружений на дальнейших стадиях проектирования.

3. Ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения.

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

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

### **Первоочередные мероприятия по охране окружающей среды.**

1. Озеленение и благоустройство территории санитарно-защитных зон промышленных и коммунальных предприятий в соответствии с требованиями

Санитарных правил и норм «Гигиенические требования к организации санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» и СН 3.01.03-2020;

2. Проведение комплекса мероприятий по соблюдению санитарных разрывов от парковок при условии обеспечения на территории жилой застройки нормативов ПДК, ОБУВ загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и ДУ, ПДУ физических воздействий, подтвержденных расчетами рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, уровней физического воздействия

3. Формирование системы защитного озеленения вдоль проектируемых улиц, повышение уровня общей озелененности деревни.

## **2.6 Мероприятия по защите населения и территории от ЧС и ГО**

В аг. Камень опасных природных процессов, требующих превентивных защитных мер не наблюдается. Однако привычные условия трудовой деятельности и проживания населения могут быть нарушены в результате возникновения ЧС как техногенного, так и природного характера.

Проектом предлагаются следующие мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, защите населения при возникновении ЧС по:

- развитию системы оповещения населения;
- развитию сил ликвидации ЧС;
- противопожарной защите территории.

По развитию системы оповещения генеральным планом предлагается:

- Размещение комплекса речевого оповещения громкоговорителями ГР 100.03/120 с учетом требований пунктов 10.1, 10.2, 10.3 СН 2.02.04-2020 и радиусом озвученности 500 м в соответствии с пунктом 16.8 СН 2.02.04-2020 рядом с артезианскими скважинами, на проектируемом магазине по ул. Советская, в промзоне, на отдельной мачте по ул. Центральная и ул. Советская. Размещены таким образом, чтобы создать равномерную озвученность по всей территории агрогородка.

- установка средств оповещения и информирования населения необходима в не озвученных и недостаточно озвученных районах, таких как районы усадебной застройки на перифериях агрогородка; в местах массового пребывания населения в населенном пункте: рекреационная зоны пляжей, перспективные общественные зоны, скверы и т.д.);

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

- в соответствии с п. 5.5 СН 4.04.02-2019 для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в жилых домах и общественных зданиях следует предусматривать по одному эфирному радиоприемнику: в индивидуальных жилых домах – в каждом доме; в многоквартирных домах – в каждой квартире; в общественных зданиях в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

- оборудование оповещения должно быть подключено к автоматизированной системе централизованного оповещения области. Канал связи организовать посредством стандартной услуги РУП "Белтелеком" "Сеть VPN с предоставлением оборудования" по оптическим линиям связи. Используемая сеть - существующая сеть оповещения Витебской области.

Исходя из исходных данных, предоставленных учреждением «Витебское областное управление МЧС» от 17.02.2025 №42/03-32/9-юр ближайшим подразделением МЧС к аг. Камень Лепельского района является пожарный аварийно-спасательный пост (далее - ПАСП) № 11 Лепельского районного отдела по ЧС (далее - РОЧС), расположенный по адресу: Лепельский район, д. Боровка, территория ЗАО "Житница". Расстояние по дорогам общего пользования до наиболее удаленной точки населенного пункта составляет 10 км, что обеспечивает нормативный радиус обслуживания пожарным депо зданий и сооружений, размещаемых на территории сельских населённых пунктах (в том числе агрогородков, п. СН 3.01.03-2020 п. 4.1.2.) в соответствии с СН 3.01.03-2020 п. 4.3.9.

При застройке населённого пункта высоту зданий необходимо определять с учетом наличия специальной техники (автолестницы пожарной, автоподъемником пожарным) их тактико - техническими характеристиками в подразделениях по ЧС при этом:

- в зоне обслуживания подразделения по чрезвычайным ситуациям (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (автолестница пожарная, автоподъемник пожарный), высота зданий должна составлять не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;

- в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, - не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.

С целью защиты населения от современных средств поражения предлагается предусматривать укрытие населения в дооборудованных до сооружений двойного назначения существующих зданиях. Для населения, которое невозможно укрыть в защитных сооружениях ГО, СДН, необходимо предусмотреть укрытие на местах (в цокольных этажах, подвальных помещениях и т.д.), согласно п. 8.17 СН 2.02.04.

С целью укрытия населения, на следующих стадиях проектирования необходимо предусмотреть:

- возможность приспособления существующих зданий и инженерных сооружений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны»;

- необходимо предусматривать возможность герметизации используемых для укрытия помещений, согласно п.8.17 СН 2.02.04-2020;

### РАЗДЕЛ 3. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

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

#### **Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны**

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

#### **Регламент Б. Разрешенный вид застройки**

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

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

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

Так же следует отметить, что необходимо учитывать совместимость использования земельных участков.

Совместимость использования земельных участков — это важный показатель, позволяющий эффективно проводить руководство в рациональном использовании земель, повысить качество условий, а также социальную активность. Планирование совместимости использования земельных участков означает возможность размещения двух или более различных по характеру назначения земель объектов на одном участке без изменения преобладающего функционального назначения, что позволяет осуществлять более гибкое планирование.

### **Регламент В. Параметры застройки**

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

- соотношение видов застройки и использование территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки;
- плотность жилищного фонда;
- плотность населения;
- коэффициент 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. Параметры плотности жилищного фонда, плотность населения и коэффициент застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.

### **Регламент Г. Формы освоения зон и участков**

устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка, нормативных параметров и регламентов. В результате все территории города и его застройка приобретают два различных статуса - «соответствующие» и «не соответствующие» регламентам. Если существующая застройка соответствует разрешенному типу и параметрам, то и форма дальнейшего освоения направлена на «сохранение» своих показателей. Режим «сохранения» запрещает повышение или понижение плотности застройки и принципиальное изменение видового состава застройки, при котором может меняться тип функциональной зоны. Запрещается изменение границ землепользования, если это ведет к указанным изменениям. Если существующая застройка или использование имеют статус «не соответствующих» регламентам, то приведение их к соответствию осуществляется тремя основными путями:

1. Несоответствие регламенту «параметров» преодолевается через реконструкцию, изменение функции, границ землепользования, видового состава функциональной зоны, допускающее снос несоответствующей застройки, если изменение параметров нельзя осуществить другим способом. Основное требование формы освоения «реконструкция» состоит в том, что все изменения не должны привести к изменению типа функциональных зон.

2. Несоответствие, прежде всего, регламенту «разрешенный вид застройки» преодолевается через изменение видового состава объектов, типа застройки или использования путем трансформации, перепрофилирования или полной санации и сноса застройки. Форма освоения «трансформация» устанавливает изменения типа функциональной зоны в соответствии с решениями генерального плана.

3. Несоответствие между границами существующих застраиваемых территорий и перспективных разрешается через постепенный территориальный рост населенного пункта, изменение его административных границ, изъятие в установленном порядке сельскохозяйственных, специальных или резервных земель и осуществление на

них строительства в соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как «освоение новых территорий» или «новое освоение».

#### **Регламент Д. Обосновывающий - Система планировочных ограничений**

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

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

#### **Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования**

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

1. «Общий» порядок должен осуществляться следующим образом:

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

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

предоставление в установленном порядке земельного участка;

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

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

3. Если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство,

запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «3»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.

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

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

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

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

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

### **Регулирующие зоны**

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

Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах генерального плана. Так же территории транспортных коммуникаций (улиц и дорог) выделяются в границах красных линий.

Зоны смены режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на чертеже ГМ-3 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование».

### **Экологические регламенты и регулирующие зоны**

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

- водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков;
- СЗЗ и санитарные разрывы (далее - СР) от производственных, коммунально-складских, транспортных, инженерных, сельскохозяйственных, сооружений и иных

объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду;

- охранные зоны (далее - ОЗ) инженерных объектов и сооружений (линий ЛЭП, газопроводов и др.);

- минимальные расстояния от оси автодорог до линии жилой застройки, минимальные расстояния между местом погребения и границей жилой застройки, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране.

В генеральном плане приняты планировочные ограничения в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами. На чертежах ГМ-1 «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды» и ГМ-4 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

#### **Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов.**

Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах аг. Камень установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны. Водоохранная зона и прибрежная полоса водных объектов показана согласно проекту, утвержденному решением Лепельского РИК от 31.12.2020 №1359.

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

#### **Санитарно-защитные зоны производственных объектов.**

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

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, проживающего на территории аг. Камень, генеральным планом предусмотрено размещение организаций, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, с соблюдением режима СЗЗ. Требования к режиму СЗЗ и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

#### **Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ)**

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

#### **Охранные зоны и минимальные расстояния магистральных газопроводов**

Охранные зоны магистрального газопровода устанавливаются в соответствии с требованиями согласно техническому регламент Евразийского экономического

союза ТР ЕАЭС 049/2020 "О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортирования жидких и газообразных углеводородов".

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

## Система градостроительных регламентов

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Формы освоения	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
1. Жилая-Ж 2. Общественно-деловая -О 3. Производственная- П. 4. Рекреационная - Р 5. Ландшафтная специального назначения - Л 6. Транспортной инфраструктуры - Т 7. Сельскохозяйственная – С 8. Инженерной инфраструктуры - И 9. Специального назначения - СН Генпланом установлены регламенты только для позиций 1-8	Перечни основных и дополнительных объектов с режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых, общественно-деловых, производственных, рекреационных, ландшафтных специального назначения	Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне Соотношение видов застройки и использования территории, % Застроенность, озелененность, % Физические параметры объектов и участков (м, кв. м, куб. м, га, кв. км)	1.Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана 2.Режим «модернизация» существующих зон и участков, несоответствующих требованиям параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом. 3.Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом. 4.Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты	Регулирующие зоны: 1. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций 2. Зоны природоохранные 3. Зоны санитарно-защитные 4. Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития 5. Зоны смены режима и типа функционального использования	1. «Общий» упрощенный порядок осуществления архитектурно-градостроительной документации (далее АГД) при соответствии регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации 2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного генеральным планом к режиму возможного - «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие детального плана для зон с режимом «реконструкция» 3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «3»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых невозможна без детальных планов

#### РАЗДЕЛ 4. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

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

Функциональные (регулируемые) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

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

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

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

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

**(П) производственные зоны** - территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории СЗЗ промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В СЗЗ промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

**(Р) рекреационные зоны** - территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

**(Л) ландшафтные специального назначения** – территории, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических инженерно-технических или других функций.

**(Т) зоны транспортной, (И) инженерной инфраструктуры** - территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий СЗЗ этих объектов в соответствии с законодательством.

**(С) сельскохозяйственные зоны** - территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, выпаса скота и сенокосения до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией.

В генплане в пределах перспективной границы населенного пункта (проектируемой границы аг. Камень) также выделен **тип регулируемой зоны:**

**ИТ** - изменение типов функционального использования территории.

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

Типология территориальных зон генерального плана населенного пункта  
(Типология функциональных зон)

Вид зоны	Тип зоны
<b>Регулирующие зоны</b>	
<b>Ж - жилая</b>	
<b>Ж</b>	Многоквартирная малоэтажная застройка – Ж-1
	Усадебная низкоплотная застройка – Ж-2
<b>О - общественно-деловая</b>	
<b>О</b>	Общественная специализированная – О - 2
<b>П - производственная</b>	
<b>П</b>	Промышленная – П-1
	Коммунальная – П-2
	Смешанная – П-3
<b>Р - рекреационная</b>	
<b>Р</b>	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками – Р-1
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками – Р-2
<b>Л – ландшафтная специального назначения</b>	
<b>Л</b>	Озеленение специального назначения – Л-1
	Прочее озеленение – Л-3

<b>Т – транспортной инфраструктуры</b>	
<b>Т</b>	Транспортных коммуникаций – Т-1
<b>С - сельскохозяйственная</b>	
<b>С</b>	Ведения личного подсобного хозяйства – С-4
<b>И - Инженерной инфраструктуры</b>	
<b>И</b>	Инженерных коридоров – И-1
<b>Регулируемые зоны</b>	
<b>ИТ</b>	Изменения типов функционального использования территории

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

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

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

### **3.1. Регламенты функционального использования территорий**

#### **в жилых зонах**

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

Ж-1 - зоны жилой многоквартирной малоэтажной застройки;

Ж-2 - зоны жилой усадебной застройки (низкоплотной - с земельным участком 0,15-0,25 га в новой застройке, с земельным участком до 0,25 га в существующей застройке).

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

- многоквартирная малоэтажная жилая застройка;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- площадки для отдыха взрослого населения, игр детей, спортивные площадки;
- хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору мусора;
- места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, гаражи, устройство боксовых гаражей запрещено);
- объекты инженерной инфраструктуры;
- главные улицы, улицы местного значения и проезды.

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

- усадебная низкоплотная застройка (с земельными участками до 0,25 га в существующей застройке);
- усадебная низкоплотная застройка (с земельными участками 0,15- 0,25 га в новой застройке);
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;

- объекты инженерной инфраструктуры;
- хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору мусора;
- улицы, проезды.

#### **Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах**

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Ж-1	Ж-2
	Жилая многоквартирная малоэтажная	Жилая усадебная низкоплотная
<b>ОСНОВНЫЕ</b>		
Многokвартирные многоэтажные жилые дома 6-9 этажей	З	З
Многokвартирные среднеэтажные жилые дома 4-5 этажей	З	З
Многokвартирные малоэтажные жилые дома 1-3 этажа	П	З
Усадебные жилые дома блокированные с земельным участком 0,04-0,1 га, включая площадь застройки	З	В*
Усадебные жилые дома (коттеджи) с земельным участком 0,1 - 0,15 га, включая площадь застройки	З	В
Усадебные жилые дома (коттеджи) с земельным участком 0,15 - 0,2 га, включая площадь застройки	З	П
Усадебные жилые дома (коттеджи) с земельным участком 0,2 - 0,25 га, включая площадь застройки	З	П
Общежития	В*	З
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>		
Учреждения дошкольного образования	П	В
Учреждения общего среднего образования	В*	В*
Специализированные школы (лицеи, гимназии, музыкальные, художественные, спортивные)	В*	В*

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Ж-1	Ж-2
	Жилая многоквартирная малоэтажная	Жилая усадебная низкоплотная
Учреждения внешкольного воспитания (в том числе станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В
Учреждения здравоохранения и социальной защиты	В	В
Торговые объекты, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания (магазины; торговые центры; рынки; площадки для размещения передвижных средств развозной и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания; банкетные залы; кафе; кафетерии; буфеты; отделения связи; филиал отделения банка; аптеки; комплексные приемные пункты; мини-прачечные самообслуживания; мини-химчистки; ателье; парикмахерские; салоны красоты; фотосалоны)	П	В
Административно-деловые объекты (учреждения местного самоуправления, финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, и т.п.)	В	В
Объекты аргоэкотуризма	В*	П
Служебное жилье (в том числе общежития)	П	П
Культовые объекты	В*	В*
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В
Плоскостные площадки для отдыха, игр детей, спортивные площадки	П	П
Коммунально-обслуживающие объекты, в том числе: - места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Ж-1	Ж-2
	Жилая многоквартирная малоэтажная	Жилая усадебная низкоплотная
стоянки и парковки, гаражи, кроме боксовых гаражей)	В	В
- хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору мусора	В	В
- инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	П	П
- мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса; производств, имеющих СЗЗ более 50 м)	В*	В*
- АЗС	З	З
- СТО и авторемонтные мастерские	З	З
- пожарное депо	З	З
- фабрика-химчистка	З	З
Промышленные предприятия	З	З
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	З
Объекты внешнего транспорта	З	З
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П

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

### Регламент В. Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне:

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м.кв., общ.пл./га	Плотность населения чел./га	Коэффициент застройки, соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка		
Малоэтажная (1-3* этажа)	от 2500	от 70	от 0,20*
Ж-2	Жилая усадебная застройка		
Низкоплотная с участками 0,15-0,25 га (в новой застройке)	от 750	от 10	-

**Примечания:**

1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.
2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения общепоселкового центра и (или) вспомогательных подцентров.
3. В условиях модернизации и (или) реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.

\* при необходимости, возможно, устройства мансардного этажа

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %			
		многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка		объекты общественного назначения
			низкоплотная	среднеплотная, в т.н. блокированная	
1	Ж-1 жилая многоквартирная	более 50%	-	-	-
2	Ж-2 жилая усадебная	-	более 50%	до 50%	до 30%

**Застроенность и озелененность**

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

N п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее
1	Ж-1 жилая многоквартирная малоэтажная	15-45	35-50	25*
2	Ж-2 жилая усадебная низкоплотная	15-50	10-25	не менее 40*

\* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017  
Примечание: на жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

**Физические параметры**

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

№ п/п	Физические параметры	Типы многоквартирной застройки	
		малоэтажная	
1	Плотность жилищного фонда, кв. м общ. пл/га, не менее	не менее 2500	
2	Высота застройки, этажность*	1-3эт.	
3	Средняя площадь квартиры, кв. м	60**	

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки	
		в низкоплотной (существующей)	в низкоплотной (новое строительство)
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв. м	от 750 (до 0,25 га)	от 750 до 1000 (0,15-0,25га)
2	Высота застройки, этажность	1-2***	1-2***
3	Средняя площадь дома, кв. м	130**	

\* для конкретного участка или фрагмента функциональной зоны регулируется градостроительной документацией (проектом детальной планировки и (или) градостроительным паспортом участка) с обязательным условием согласования в установленном порядке.

\*\* физический размер общей площади квартиры может корректироваться на последующих стадиях проектирования

\*\*\* при необходимости, возможно, устройства мансардного этажа.

На последующих стадиях освоения территории, предлагаемые данным проектом размеры усадебных участков могут уточняться с учётом соблюдения градостроительных регламентов и требований Кодекса Республики Беларусь о земле, что в свою очередь должно контролироваться и регулироваться местными исполнительными и распорядительными органами власти.

### **3.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах**

Зоны общественно-деловой застройки с учетом основного вида (О) подразделяются на:

О-2 - общественной специализированной застройки.

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

Зоны общественной специализированной застройки формируют территорию общепоселкового центра в местах пересечения основных планировочных осей (главных улиц населенного пункта) планировочного каркаса, а также формируют территории вспомогательных подцентров жилой застройки (кварталов жилой застройки) и на при магистральных территориях планировочного каркаса. Они включают административно-деловые объекты, учреждения общего среднего и дошкольного образования, культурно-просветительские объекты (в том числе учреждения культуры); предприятия и (или) объекты торговли, бытового обслуживания и общественного питания; учреждения здравоохранения и социальной защиты, и другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения (в том числе общего пользования), сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Объем комплексов профильных объектов составляет более 50%, а доля объектов других общественных функций составляет не менее 20% территории зоны.

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

### Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловых зонах

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в общественно-деловых зонах
	Зона общественной специализированной застройки (О-2)
<b>ОСНОВНЫЕ</b>	
Учреждения органов государственного управления и местного самоуправления	П
Финансово-кредитные учреждения, здания контролирующих органов, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, общественные организации, издательств и редакций и т.п.	В
Торговые объекты (торговые центры и салоны; фирменные, специализированные и универсальные магазины)	П
Площадки для размещения передвижных средств разовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	П
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В
Объекты общественного питания (банкетные залы, кафе, кафетерии, буфеты, объекты быстрого питания и т.п.)	П
Гостиницы	В
Парикмахерские, прокатные пункты, салоны красоты,	П
Сауны и (или) бани	В
Ателье, салоны, мастерские, фотосалоны, мини-прачечные самообслуживания	П
Объекты почтовой связи и электросвязи	П
Музеи, выставочные залы, залы для	В

культурно-массовых мероприятий, зрительные залы	
Культовые объекты	В
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео залы или салоны, центры досуга	П
Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	П
Объекты отдыха и туризма, агроэкотуризма	В
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П
Учреждения общего среднего образования, профессионально технического образования	П
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З
Учреждения здравоохранения (больницы, поликлиники)	В
Аптеки, аптечные киоски	П
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых, отделения дневного пребывания для граждан пожилого возраста, дома реабилитации и т.п.)	В
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>	
Многоквартирные жилые дома	В
Усадебная застройка	З
Промышленные предприятия и (или) объекты	З
Коммунально-складские предприятия и (или) объекты	З
Склады и базы	З
Инженерно-технические объекты (АТС, ТП и т.п.)	В
Зарядные станции для электрических легковых автомобилей, самокатов и т.п.	В
Места временного хранения автотранспорта (плоскостные стоянки), общественные туалеты	П

Режим размещения:

П - приоритетное (разрешенное в общем порядке);

В - возможное (разрешенное только при определенных условиях);

З - запрещенное.

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

При размещении общественных объектов в общественных зонах должны обеспечиваться:

- максимальная концентрация функций общепоселкового центра на общественных территориях в местах пересечения основных планировочных осей (главных улиц населенного пункта) планировочного каркаса;

- комфортная пешеходная доступность общественных территорий в границах населенного пункта;

- места на автомобильных стоянках для отдельно стоящих общественных объектов - не далее 100 метров; для учреждений общего среднего и дошкольного образования, учреждений здравоохранения и туристско-рекреационных объектов - в соответствии с действующими ТНПА;

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

Общественные зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания (первичного обслуживания) размещаются по критериям комфортности на следующих после генерального плана стадиях проектирования.

#### **Регламент В. Параметры застройки**

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующей «приоритетного» (основного) вида общественной застройки.

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

Тип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
О-2 общественной специализированной застройки	до 70%	до 30%

#### **Застроенность и озелененность**

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Типы зоны общественно-деловой застройки (О)	Показатели освоения, %		
		застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность (не менее)
О-2	Общественной специализированной застройки	до 50	до 40	25*
	Для учреждений общего среднего и дошкольного образования	до 40	до 30	40*
	Для учреждений здравоохранения	до 40	до 30	40*

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

Этажность для новой общественной застройки до 3 этажей. Для культовых объектов (малых архитектурных форм - каплиц) до 6 метров.

Для остальных видов общественной специализированной застройки показатели застроенности и озелененности устанавливаются проектом детального планирования и (или) градостроительным паспортом участка при обязательном условии соблюдении норм и правил действующих ТНПА.

#### **Физические параметры объектов и участков**

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

Развитие общественной специализированной застройки следует осуществлять за счет:

- коренной реконструкции и модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки;
- формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания.

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

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

Производственная зона с учетом основного вида (П) подразделяется на следующие типы:

П-2 - коммунальная, в том числе мест погребения.

Производственные зоны включают территории комплексной застройки, на которых расположены:

- промышленные, объекты и предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

- коммунальные, складские и коммунально-складские объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

- производственно-деловые объекты и предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

- объекты сопутствующего обслуживания (административно-деловые объекты, офисы, торговые объекты и предприятия оптовой и мелкооптовой торговли (за исключением торговых объектов продовольственной группы товаров), объекты бытового обслуживания и общественного питания, медицинские пункты для обслуживания работающих, расчетно-кассовые центры и другие общественные объекты);

- общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады;

- зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и объектов;

- объекты инженерной инфраструктуры;

- хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору мусора;

- места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, гаражи);

- улицы, проезды.

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

В СЗЗ производственных объектов и предприятий не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

В состав зон данного типа (П) включаются СЗЗ предприятий и обслуживающих их объектов. Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или) высвобождения площадки в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, необходимо учитывать возможность в дальнейшем частичного изменения вида их использования. Так же при обосновании, в рамках проекта СЗЗ производственного и (или) коммунально-складского предприятия и (или) объекта может быть обоснована возможность сокращения размеров СЗЗ и иное целевое использование высвобождаемых территорий.

Для существующих объектов, относящихся к виду функциональной зоны «П» необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их СЗЗ, выполнению комплекса мероприятий направленных на предотвращение ЧС.

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

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в центральной части населенного пункта.

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

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

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

Объекты строительства	Условия размещения в производственной зоне			
	Промышленная (П-1)	Коммунальная (П-2)	Смешанная (П-3)	Места Погребения (П-2.3)
Предприятия легкой и пищевой промышленности с базовой СЗЗ 50 м	В	В	В	З
Предприятия промышленности стройматериалов с базовой СЗЗ 50 м	В	В	В	З
Предприятия машиностроения и металлообработки	В	В	В	З
Предприятия лесной и деревообрабатывающей отраслей с базовой СЗЗ 50 м	В	В	В	З
Мебельные производства с базовой СЗЗ 50 м	В	В	В	З
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую с базовой СЗЗ 50 м	В	В	В	З
Предприятия по хранению и	В	В	В	З

Объекты строительства	Условия размещения в производственной зоне			
	Промышленная (П-1)	Коммунальная (П-2)	Смешанная (П-3)	Места Погребения (П-2.3)
обслуживанию транспортных средств, в том числе грузового транспорта (автобазы и т.п.) с базовой СЗЗ 50 - 100 м				
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО и т.п.) с базовой СЗЗ 50 – 100 м	В	В	В	З
Предприятия по переработке и сортировке вторичного сырья и перегрузочные пункты ТБО с базовой СЗЗ 50 м	В	В	В	З
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки) с базовой СЗЗ 50 м	З	З	З	З
Объекты малого частного бизнеса и индивидуальных предпринимателей	В	В	В	З
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	В	В	В	З
Склады, базы	В	В	В	З
Объекты и (или) сооружения инженерного обеспечения (электростанции, ГРП,	В	П	В	З

Объекты строительства	Условия размещения в производственной зоне			
	Промышленная (П-1)	Коммунальная (П-2)	Смешанная (П-3)	Места Погребения (П-2.3)
котельные, КНС, и т.п.)				
Пожарные депо	В	В	В	З
Кладбища	З	З	З	П
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	В	В	В	З
Сооружения для постоянного и временного хранения легкового автотранспорта (стоянки, парковки, гаражи и т.п.)	В	В	В	З
Железнодорожные станции, автовокзалы	З	З	З	З
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>				
Множественные жилые дома	З	З	З	З
Усадебные жилые дома с приусадебными участками	З	З	З	З
Общежития	З	З	З	З
Поликлиники, станции скорой помощи, дома-интернаты, жилые дома для престарелых и инвалидов	В*	В*	В*	З
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания	В**	В**	В**	З

Объекты строительства	Условия размещения в производственной зоне			
	Промышленная (П-1)	Коммунальная (П-2)	Смешанная (П-3)	Места Погребения (П-2.3)
Учреждения образования, в том числе общего среднего и дошкольного образования	З	З	З	З
Театры, кинотеатры, концертные залы, танцзалы, библиотеки, спортивно-зрелищные залы, центры досуга, аттракционы	З	З	З	З
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки)	В	В	В	З
Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства	В	В	В	З
Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З	З	З	З
Объекты отдыха и туризма	З	З	З	З
Культовые объекты	З	З	З	П
Объекты зеленого строительства	П	П	П	П

Объекты строительства	Условия размещения в производственной зоне			
	Промышленная (П-1)	Коммунальная (П-2)	Смешанная (П-3)	Места Погребения (П-2.3)
ограниченного пользования				

\*Только для учреждений здравоохранения, обслуживающих работающих на предприятиях.

\*\*Только для работающих на предприятиях.

Условия устройства мест погребения осуществлять в соответствии Законом Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле» от 12. 11.2001 г. N55-3

Условия размещения отдельных объектов в производственной зоне принимаются в соответствии с п. 8 СН 3.01.03-2020 при обязательном условии соблюдения требований «Специфических санитарно-эпидемиологическим требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

#### **Регламент В. Параметры застройки производственных зон.**

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

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

Застроенность и озелененность производственных территорий:

Тип производственной зоны	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озелененности (не менее)
П-2	коммунальная с базовой СЗЗ 50 - 100 м	40-50	15*
	мест погребения	10	15*

\*нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНцП 17.01.06-001-2017 и ТКП 45-.3.01-115-2009, но должны составлять не менее 15% от площади участка.

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов специального планирования и (или) стадии «Детальный план» в соответствии с действующими ТНПА.

### **3.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах и ландшафтных зонах специального назначения.**

#### **3.4.1. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах.**

##### **Регламент А. Подтипы рекреационной зоны.**

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N300-3 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны - территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

В соответствии с настоящим проектом в состав рекреационной функциональной зоны (Р) входят озелененные территории общего пользования - общедоступные благоустроенные озелененные территории - скверы, зоны отдыха у воды, природные парки, образующие основу системы озелененных территорий:

Р-1 - общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками.

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

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

На рекреационных территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

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

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

Возведение объектов строительства в границах озелененных территорий регулируется настоящими регламентами при условии соответствия требованиям Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 № 205-3 «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

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

Объекты строительства	Условия размещения в рекреационной зоне	
	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
<b>ОБЪЕКТЫ ОЗЕЛЕНЕНИЯ</b>		
Парки	В	П
Дендропарки	В	В
Скверы	П	В
Бульвары	П	З
Лесо-, луго-, гидропарки	В	П
Особо охраняемая природная территория (далее ООПТ)	В	В
Зоны рекреации у воды	П	П
Экологические научно-познавательные учреждения	В	В
Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П
<b>ОБЪЕКТЫ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ</b>		
Объекты культуры и массового отдыха	В	В
Объекты физкультуры и спорта	В	В
Площадки для занятий спортом	П	П
Объекты торгово-бытового назначения	В*	З
Временные торговые объекты	В*	В
Информационные стенды	П	П
Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	П	П
Объекты общественного питания	В*	В*
Выставочные экспозиции	В*	В*
Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В	В*

Объекты строительства	Условия размещения в рекреационной зоне	
	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
Пункты проката	В	В
Общественные туалеты	В	П
Пункты оказания медицинской помощи	В	В*
Административные объекты	З	В*
Станции (посты) спасения на водах	В	В
Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятник и другое)	П	П
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ</b>		
Многоквартирная застройка	З	З
Усадебная застройка	З	З
Промышленные предприятия	З	З
Объекты санаторно-курортного лечения	З	З
Оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, детские оздоровительные лагеря и др.)	З	З
Специализированные учреждения здравоохранения	З	З
Научно-образовательные	З	З
Культурно-просветительные	В	В
Места размещения туристов (кемпинги)	В	В
Культовые объекты	В	З
Кладбища	З	З
Пожарные депо	З	З
Объекты производственного и коммунального назначения	З	З
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В	В

Объекты строительства	Условия размещения в рекреационной зоне	
	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
Площадки для выгула и дрессуры собак	3	В
<b>Иные объекты</b>	3	3

\* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

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

### **Регламент В. Параметры использования.**

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

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, ЛО	капитальные строения, до	
Р-1	Парковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, возможно оборудование площадок для спортивных игр	65*	35*	1*	30-60

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

### **3.4.2. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения.**

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

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

В составе функциональной зоны выделяются следующие типы:

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 - прочее озеленение.

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

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40%, процент озелененности ландшафтной зоны специального назначения должен составлять не менее 90%.

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

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

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

Объекты строительства	Условия размещения в зоне ландшафтной специального назначения	
	Озеленение специального назначения (Л-1)	Прочее озеленение (Л-3)
<b>ОБЪЕКТЫ ОЗЕЛЕНЕНИЯ</b>		
Парки	З	З
Дендропарки	З	З
Скверы	З	В
Бульвары	П	В
Лесо-, луго-, гидропарки	З	З
ООПТ	З	З
Зоны рекреации у воды	З	З
Экологические научно-познавательные учреждения	З	З
Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	В	П
<b>ОБЪЕКТЫ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ</b>		

Объекты строительства	Условия размещения в зоне ландшафтной специального назначения	
	Озеленение специального назначения (Л-1)	Прочее озеленение (Л-3)
Объекты культуры и массового отдыха	З	В
Объекты физкультуры и спорта	З	В
Площадки для занятий спортом	З	В
Объекты торгово-бытового назначения	З	З
Временные торговые объекты	З	В
Информационные стенды	З	П
Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, вело-парковки)	З	П
Объекты общественного питания	З	В
Выставочные экспозиции	З	В
Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	З	З
Пункты проката	З	В
Общественные туалеты	З	В
Пункты оказания медицинской помощи	З	В
Административные объекты	З	З
Станции (посты) спасения на водах	З	В
Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятник и другое)	З	В
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ</b>		
Многоквартирная застройка	З	З
Усадебная застройка	З	З
Промышленные предприятия	В	В*
Объекты санаторно-курортного лечения	З	З

Объекты строительства	Условия размещения в зоне ландшафтной специального назначения	
	Озеленение специального назначения (Л-1)	Прочее озеленение (Л-3)
Оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
Специализированные учреждения здравоохранения	З	З
Научно-образовательные	З	З
Культурно-просветительные	З	З
Места размещения туристов (кемпинги)	З	З
Культовые объекты	З	З
Кладбища	В	З
Пожарные депо	В	В
Объекты производственного и коммунального назначения	В	З
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В	В
Площадки для выгула и дрессуры собак	П	П
<b>Иные объекты</b>	З	З

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

#### **Регламент В. Параметры использования**

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

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

Озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 90%.

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.

### **3.5. Регламенты функционального использования территорий в зонах сельскохозяйственного назначения.**

В генеральном плане выделены следующие типы функциональной зоны сельскохозяйственного назначения:

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии со ст. 20 Кодекса Республики Беларусь от 23.07.2008 № 425-3 «Кодекс Республики Беларусь о земле» изменение функционального назначения земельных участков в генеральном плане не прекращает права пользования этими участками прежними землепользователями до момента их изъятия и предоставления для нового строительства.

Новое строительство на участках из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения возможно осуществлять только после перевода их в соответствующие категории, не связанные с ведением сельского хозяйства, в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 23.07.2008 № 425-3 «Кодекс Республики Беларусь о земле» и Указа Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667, а также разработанной градостроительной документацией.

В связи с градостроительным освоением сельскохозяйственных земель возможны потери сельскохозяйственного производства и убытки землепользователей, часть земель которых планируют изъять для различных функций. Убытки и потери сельскохозяйственного производства, вызываемые изъятиями сельскохозяйственных земель, возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

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

### **3.6. Регламенты функционального использования территорий транспортной инфраструктуры**

Зоны транспортной инфраструктуры с учетом основного применяемого вида (Т) подразделяются на следующие типы:

Т-1 - транспортных коммуникаций (улиц и дорог).

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

Территории, определённые под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 25%.

Так же для всех видов и типов функциональных зон транспортной и инженерной инфраструктуры нормы уровня озелененности территории участка

устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017. А процент застроенности территории устанавливается проектной документацией следующих стадий проектирования.

В зонах транспортной и инженерной инфраструктуры следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, телекоммуникаций и связи, сооружений и объектов инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, сооружений и объектов инженерного оборудования на среду жизнедеятельности необходимо соблюдать необходимые расстояния (санитарные разрывы, охранные зоны, СЗЗ) от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и другие требования в соответствии с действующими ТНПА.

В функциональной зоне «Т-1», которая выделяется по габаритам красных линий улиц, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки.

### **3.7. Регламенты функционального использования резервных территорий.**

Резервируемые функциональные зоны. Зоны перспективного градостроительного освоения и (или) преобразования не застроенных территорий, а также частичного преобразования ранее освоенных территорий (модернизация, уплотнения существующей усадебной застройки).

Перечень резервируемых видов и типов функциональных зон указан на чертеже ГМ-3 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» в составе основных регламентов и носят рекомендательный характер возможного перспективного использования территорий после 2040 года. При востребованности, данные территории могут использоваться под предлагаемое резервное функциональное назначение по решению местных властей до истечения срока реализации генерального плана. Конфигурация, площадь и функциональная принадлежность может изменяться и уточняться.

Резервируемые функциональные зоны населенный пункт должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы внутри проектируемой границы населенного пункта в целях недопущения внеплановой застройки и несовместимых видов строительства с перспективным развитием вышеперечисленных функциональных зон.

Данные функциональные зоны выделены на свободных от застройки территориях и могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства, в том числе ведения личного подсобного хозяйства, до момента изменения вида их использования в соответствии с градостроительной документацией.

Регламенты для резервируемых зон не устанавливаются.

Так же следует отметить, что если в силу экономической необходимости и (или) целесообразности освоение резервных территорий будет осуществляться в соответствии с рекомендованным видом функционального зонирования, то необходимо руководствоваться действующими ТНПА и градостроительными регламентами, изложенными для функциональных зон - основных типов **Ж, О, Р, Л, Т, С**.

На дальнейших стадиях освоения территорий, при необходимости, возможно размещение пожарного депо на резервных территориях жилой застройки с учетом требований постановления №847 от 11.12.2019 г.

#### **РАЗДЕЛ 4. ЗОНЫ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ И (ИЛИ) РАНЕЕ ОСВОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ.**

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и (или) зоны преобразования застроенных территорий — это зоны коренного изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленной на повышение качества среды жизнедеятельности на территории зоны.

Преобразование возможно на любом этапе, если провести его позволяет экономическая ситуация и (или) данная территория привлекательна для выделения её под инвестиционную площадку.

**ИТ** - зона изменения типов функционального использования территории.

Эта зона включает:

- участки замены территории жилой усадебной застройки на территории зоны рекреации общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками.

### РАЗДЕЛ 3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Ед. изм.	Соврем. состояние	1 этап (2030г.)	2 этап (2045г.)
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения:	тыс.чел.	0,331	0,370	0,401
Собственно населенного пункта	тыс.чел.	0,331	0,370	0,401
Включенного в перспективную границу населенного пункта	тыс.чел.	-	-	-
Плотность населения	тыс. чел/га	0,0016	0,0018	0,0019
<b>2. ТЕРРИТОРИИ</b>				
<b>Площадь территории, в том числе:</b>	га/%	<b>201,49/100</b>	<b>201,49/100</b>	<b>201,89/100</b>
- присоединяемые территории к деревне	га	-	-	0,4
- исключаемые территории из границ деревни (земли сельскохозяйственного назначения)	га	-	-	-
<b>Жилая, в том числе:</b>	га/%	<b>58,13/28,9</b>	<b>57,95/28,8</b>	<b>58,95/29,2</b>
- многоквартирная малоэтажная застройка	га/%	1,63/0,81	1,58/0,78	1,58/0,8
- усадебная застройка	га/%	56,5/28,08	56,37/28	57,37/28,4
<b>Общественно-деловая</b>	га/%	<b>7,61/3,7</b>	<b>7,01/3,5</b>	<b>10,35/5,1</b>
<b>Производственная</b>	га/%	<b>3,34/1,7</b>	<b>3,24/1,6</b>	<b>4,92/2,4</b>
<b>Рекреационная</b>	га/%	-	<b>30,08/14,92</b>	<b>26,86/13,3</b>
<b>Ландшафтная специального назначения, в том числе:</b>	га/%	-	<b>65,2/32,4</b>	<b>62,4/31</b>
- озеленение специального назначения	га/%	-	27,5/13,6	28,5/14
- прочее озеленение	га/%	-	37,7/18,7	33,9/17
<b>Сельскохозяйственная, в том числе:</b>	га/%	<b>33,2/16,5</b>	<b>22,12/10,97</b>	<b>22,12/11</b>
- ведения личного подсобного хозяйства	га/%	33,2/16,5	22,12/10,97	22,12/11
<b>Транспортной инфраструктуры</b>	га/%	<b>5,11/2,5</b>	<b>13,74/6,81</b>	<b>14,14/7</b>
<b>Прочие, в том числе:</b>	га/%	<b>94,1/46,7</b>	<b>2,15/1</b>	<b>2,15/1</b>
- водные поверхности водных объектов	га/%	2,15/1,07	2,15/1	2,15/1
- открытые озелененные пространства (не благоустроенные)	га/%	5,44/2,7	-	-
- древесно-кустарниковая растительность	га/%	51,7/25,7	-	-
- естественные луговые	га/%	34,81/17,3	-	-
<b>Общая территория в расчете на одного жителя</b>	м <sup>2</sup>	6087	5446	5035
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир (домов)	<u>13,768</u> 219	<u>14,963</u> 230	<u>15,323</u> 234
- усадебного типа	тыс. м <sup>2</sup> общей площади домов	<u>11,777</u> 195	<u>12,972</u> 206	<u>13,332</u> 210
- многоквартирного типа	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	<u>1,991</u> 24	<u>1,991</u> 24	<u>1,991</u> 24
Объемы нового многоквартирного жилищного строительства	тыс. м <sup>2</sup> общей площади домов	-	-	-

Показатели	Ед. изм.	Соврем. состояние	1 этап (2030г.)	2 этап (2045г.)
Объемы нового усадебного жилищного строительства	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	-	<u>1,195</u> 11	<u>0,360</u> 4
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	тыс. м <sup>2</sup> общ. пл./ домов	-	-	-
Средняя жилищная обеспеченность населения (по СКТО Лепельского района)	м <sup>2</sup> общ. пл./ чел.	41,6	40,4	38,2
<b>4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования*	мест	115	115	115
	мест/ тыс. жит.	348	310	286
Учреждения общего среднего образования*	мест	780	780	780
	мест/ тыс. жит.	2363	2108	1945
Учреждения культуры	мест	224	224	224
	мест/ тыс.жит.	1	1	1
Библиотеки	тыс.то-мов	5,615	5,615	5,615
	тыс.том./тыс.жит.	17	15	14
Больницы*	тыс. коек	0,265	0,265	0,265
	коек/ тыс. жит.	803	716	660
Поликлиники	тыс.пос./см	0,01	0,01	0,02
	пос. см./тыс.жит.	30	27	50
Аптеки	об-в	-	1	1
	об-в / тыс.жит.	-	2,7	2,5
Объекты торговли	тыс.кв. м. торг. пл.	0,086	0,182	0,182
	м. кв./тыс. жит.	260	492	453
Объекты бытового обслуживания*	об-в	1	1	1
	об-в / тыс.жит.	3	2,7	2,5
Баня	об-в	1	1	1
	об-в / тыс.жит.	3	2,7	2,5
Объекты связи*	об-в	1	1	1
	об-в / тыс.жит.	3	2,7	2,5
Отделение банка*	об-в	1	1	1
	об-в / тыс.жит.	3	2,7	2,5
Спортзал	м.кв. пл. пола	540	540	540
	м.кв. пл. пола / тыс.жит.	0,54	0,54	0,54

Показатели	Ед. изм.	Соврем. состояние	1 этап (2030г.)	2 этап (2045г.)
Пожарные депо *	об-в	1	1	1
	об-в / тыс.жит.	3	2,7	2,5
Кладбища традиционного захоронения	об-в	1	1	1
	об-в / тыс.жит.	3	2,7	2,5
Пункт приема вторсырья	об-в	-	1	1
	об-в / тыс.жит.	-	2,7	2,5
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность улиц	км	4,846	5,547	6,128
в том числе:				
- магистральные улицы	км	3,966	3,966	3,966
- жилые улицы	км	0,880	1,581	2,162
Плотность магистральных улиц	км/км <sup>2</sup>	2,004	2,004	2,004
Протяженность линий общественного транспорта	км	2,581	2,581	2,581
Плотность линий общественного транспорта	км/км <sup>2</sup>	1,304	1,304	1,304
Гаражи, автостоянки, парковки	маш./мест	83	107	112
в том числе:				
- парковки для жилой застройки	маш./мест	65	65	65
- парковки для объектов обслуживания	маш./мест	18	42	47
- постоянного хранения (стоянка для многоквартирной малоэтажной застр.)	маш./мест	-	-	-
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	-	-	-
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Водопотребление, в том числе	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	0,04	0,08	0,1
на питьевые цели (население)	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	0,04	0,08	0,1
Водоотведение	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	0,01	0,08	0,1
Суммарная электронагрузка	Тыс.кВт	0,126	0,116	0,097
Суммарное теплоснабжение	МВт	1,9373	2,5877	3,2607
в том числе: централизованное теплоснабжение	МВт	0,5667	0,5667	0,5667
в том числе: с использованием природного газа	МВт	0,378	1,0284	2,5534
в том числе: с использованием МВТ	МВт	0,852	0,852	-
в том числе: с использованием электроэнергии	МВт	0,1406	0,1406	0,1406
Общее газопотребление	тыс. м <sup>3</sup> /год	24,334	32,129	76,209
в том числе: потребление природного газа	т/год	8,300	10,201	-
в том числе: потребление сжиженного газа	т/год	8,300	10,201	-
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,232	0,252	0,292
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,0868	0,0968	0,1156
<b>7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь санитарно-защитных зон	га	20,84	10,17	10,31
<b>8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС</b>				
Потенциально опасные объекты	ед.	-	-	-
Характеристика зон ЧС:	м			

Показатели	Ед. изм.	Соврем. состояние	1 этап (2030г.)	2 этап (2045г.)
возможного химического заражения		-	-	-
катастрофического затопления		-	-	-
радиоактивного загрязнения		-	-	-
разрушений		-	-	-
Пожарные депо	км	10	10	10
Средства оповещения	м	-	500	500

*\*объекты расположены за пределами территории проектируемого сельского населенного пункта аг. Камень*