

Новополоцкий филиал
Областное государственное унитарное проектное предприятие
«Институт ВИТЕБСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

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



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



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**

**ДЕТАЛЬНЫЙ 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

| Архитектурно-планировочное решение | | |
|--|--|------------------|
| Главный архитектор проекта | | Д.П. Васькович |
| Рук. группы ГП | | Я.П. Булло |
| Архитектор | | Б.А. Коновальчук |
| Технико-экономическое обоснование | | |
| Главный архитектор проекта | | Д.П. Васькович |
| Рук. группы ГП | | Я.П. Булло |
| Архитектор | | Б.А. Коновальчук |
| Улично-дорожная сеть | | |
| Рук. группы ГП | | Я.П. Булло |
| Инженерное оборудование | | |
| 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 |
| Развитие системы ландшафтно-рекреационных территорий; | | |
| Рук. группы ГП | | Я.П. Булло |
| Архитектор | | Б.А. Коновальчук |
| Охрана окружающей среды | | |
| Ведущий инженер-проектировщик группы ВК (ООС) | | И.И. Гончаревич |
| Градостроительные мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций | | |
| Рук. группы ГП | | Я.П. Булло |
| Архитектор | | Б.А. Коновальчук |
| В графическом исполнении проекта принимали участие | | |
| 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 | |
|--|--|-------|
| Комплект графических материалов №1 (Генеральный план) | | |
| <u>Утверждаемая часть проекта</u> | | |
| Пояснительные записки утверждаемой части | | |
| 152.24 ПЗ-1 | Основные положения территориального развития. Генеральный план | |
| 152.24 ПЗ-4 | Градостроительные регламенты. Генеральный план | |
| Графические материалы утверждаемой части | | |
| 152.24 ГМ | Генеральный план. М 1:5000 | л. 2 |
| <u>Обосновывающая часть</u> | | |
| Пояснительные записки обосновывающей части | | |
| 152.24 ПЗ-2 | Пояснительная записка. Генеральный план | |
| 152.24 ПЗ-3 | Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Генеральный план | |
| Графические материалы обосновывающей части | | |
| 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 |
| Комплект графических материалов №2 (Детальный план) | | |
| <u>Утверждаемая часть проекта</u> | | |
| Пояснительные записки утверждаемой части | | |
| 152.24 ПЗ-1 | Основные положения территориального развития. Детальный план | |
| 152.24 ПЗ-4 | Градостроительные регламенты. Детальный план | |
| Графические материалы утверждаемой части | | |
| 152.24 ГМ | Детальный план. М 1:2000 | л. 3 |
| 152.24 ГМ | Разбивочный план красных линий. М 1:2000 | л. 5 |
| <u>Обосновывающая часть</u> | | |
| Пояснительные записки обосновывающей части | | |

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

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----|
| ОБЩАЯ ЧАСТЬ | 7 |
| РАЗДЕЛ 1. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ | 9 |
| 1.1 Существующее положение | 9 |
| 1.2 Планировочная организация и функциональное использование территорий | 9 |
| 1.3 Развитие территорий | 11 |
| 1.4 Цели градостроительного освоения территорий | 12 |
| РАЗДЕЛ 2. РАЗВИТИЕ СОЦИАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ | 13 |
| 2.1 Социальная инфраструктура..... | 13 |
| 2.2 Рекреационные территории и ландшафтные территории специального назначения. Физкультурно-спортивные сооружения | 21 |
| 2.3 Транспортная инфраструктура | 22 |
| 2.4 Инженерная инфраструктура..... | 23 |
| РАЗДЕЛ 3. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ | 29 |
| РАЗДЕЛ 4. МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ | 36 |
| РАЗДЕЛ 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 38 |
| 5.1 Цели регламентов | 38 |
| 5.2 Функциональный регламент | 38 |
| 5.3 Строительный регламент..... | 51 |
| 5.4 Инфраструктурные регламенты | 54 |
| 5.5 Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты..... | 55 |
| 5.6 Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций | 57 |
| РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА | 59 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ: | 62 |
| 1. Схема размещения проектируемой территории в плане населенного пункта | 63 |
| 2. Схема детального плана..... | 64 |
| 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..... | 65 |
| 2. О предоставлении информации Лепельским РИК от 14.10.25 г. № 05-30/1733 | 66 |
| 3. Задание на проектирование от 17.12.24 объекта «Генеральный план фг. Камень с проектом детальной планировки кварталов индивидуальной жилой застройки» | 68 |
| 4. Информация Лепельской районной инспекции природных ресурсов и охраны окружающей среды от 02.06.25 № 01-48/233 | 73 |
| 5. Информация от отдела по образованию от 19.02.25 № 01-45/1604..... | 74 |
| 6. Информация филиала «Лепельводоканал» от 10.02.25 №13-11/453..... | 77 |
| 7. Информация ОАО «Газпром трансгаз Беларусь» от 04.09.25 № 5758/19..... | 99 |
| 8. Информация Лепельского районного газоснабжения от 08.01.25 № 19/3 | 100 |
| 9. Информация Витебского областного комитета природных ресурсов и охраны окружающей среды | 103 |
| 10. Информация филиала «Витебский областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» от 30.01.25 № 24-3-18/270..... | 104 |
| 11. Информация филиала «Полоцкие электрические сети» от 19.01.25 №07/155 | 106 |
| 12. Исходные данные учреждения «Витебское областное управление МЧС» от 17.02.2025 42/03-32/9-юр..... | 108 |

| | |
|---|-----|
| 13. Исходная документация для разработки градостроительного проекта Лепельского РИК от 17.01.25 № 05-30/77 | 110 |
| 14. Отчёт об оказании консультационной услуги 33-КУ от отдела государственной экологической экспертизы по Витебской области от 24.04.25 г. | 119 |
| 15. Информация о согласовании размещения объекта от Лепельского РИК 14.10.25. №01-16/5570 | 123 |
| 16. Протокол почвы №5-Д-3-648-25-П от 20 июня 2025 г..... | 126 |
| 17. Протокол почвы №16-Д-3-648-25-П от 03 июня 2025 г..... | 130 |
| 18. Протокол почвы №8-Д-3-648-25-П от 20 июня 2025 г..... | 131 |
| 19. Технические требования Управления государственной автомобильной инспекции от 14.01.25 № 52/10/1563 | 134 |
| 20. Информация «О фоновых концентрациях» от 24.01.25 №24-6-14/223 | 139 |
| 21. Информация «Об утверждении проекта водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов» от 31.12.20 № 1359 | 141 |
| 22. Отчёт РУП «ЦНИИКИВР» «О выполнении научно-исследовательских работ по договору №92/2025» от 18.07.25 г. | 142 |
| 23. постановление об утверждении зон охраны историко-культурной ценности «Городище» от 17.03.25 г. | 184 |
| 24. Схема комплексной территориальной организации Лепельского района 2009 г. ПЗ-1, ПЗ-2, ПЗ-3 | 188 |

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

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 № 289-3;

- 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. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

1.1 Существующее положение

Согласно заданию на проектирование от 17.12.24 г. проектом детального плана рассматривается территория северной части аг. Камень, в районе пересечения ул. Школьная и ул. Ленинградская, ориентировочной площадью 30 Га, в процессе проектирования площадь на расчётный срок была уточнена до 31,1 га.

Границами проекта служат:

- с северной стороны – оз. Школьное, земли государственного лесохозяйственного учреждения «Лепельский лесхоз»;
- с западной стороны – земли для ведения личного подсобного хозяйства, земли государственного лесохозяйственного учреждения «Лепельский лесхоз»;
- с восточной стороны – земли государственного лесохозяйственного учреждения «Лепельский лесхоз», земли сельскохозяйственного назначения ОАО «Черейщина»;
- с южной стороны – существующая жилая усадебная застройка.

Основу существующей улично-дорожной сети составляют – ул. Ленинградская, Школьная, ул. Кляшторного. Участок в настоящий момент частично занят усадебной жилой застройкой. Большая часть территории свободна от застройки и представлена прочими луговыми землями, незарегистрированными землями для ведения личного подсобного хозяйства согласно геопорталу земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – геопортал ЗИС), болотистой местностью с древесно-кустарниковой растительностью.

Планировочными ограничениями рассматриваемой территории являются:

- водоохранная и прибрежная зоны оз. Школьное согласно водному кодексу Республики Беларусь от 30.04.2014 №149-3 50 м из оз. Школьное;
- водоохранная и прибрежная зона ручья, впадающего в оз. Каменское протяжённостью 2,3 км, классифицирован в соответствии с ст. 5 Водного кодекса Республики Беларусь как «ручей без названия» в н.п. Камень Лепельского района согласно отчёту РУП «ЦНИИКИВР» № 92/2025 от 18.07.2025.
- базовая СЗЗ от очистных сооружений полей фильтрации 200 м;
- зона санитарной охраны 3-его пояса артезианской скважины по ул. Кляшторного;
- зона санитарной охраны 2-ого пояса артезианской скважины по ул. Кляшторного;
- охранные зоны инженерных сетей и сооружений;

1.2 Планировочная организация и функциональное использование территорий

Планировочная организация района определена решениями генерального плана аг. Камень, градостроительной ситуацией и природно-ландшафтной характеристикой территории детального плана, а также существующим транспортным каркасом.

В основу структурной и планировочной организации территории положены:

- решение генерального плана аг. Камень для данной территории;
- сложившаяся планировочная структура;

- положение существующих инженерных коммуникаций;
- функциональное использование сопредельных территорий;
- планировочные ограничения.

Функционально-планировочная организация территории предусматривает:

- формирование планировочной структуры района, включающей систему магистральных и жилых улиц, которая обеспечивает организацию кварталов различного функционального назначения;
- рациональные транспортные и пешеходные связи;
- уточнение положения и определение параметров основных планировочных осей, определенных генеральным планом в увязке с внешними направлениями, что обеспечит связь проектируемого района с центром и остальными районами населенного пункта;
- формирование комплекса жилой усадебной застройки, зон центров повседневного обслуживания, увязанных между собой с системой пешеходных связей;
- формирование ландшафтно-рекреационной зоны с учетом сложившихся природных условий рельефа и общих задач по освоению данного района.
- формирование спортивной зоны с размещением комплексов открытых спортивных площадок.

Основой планировочной структуры проектируемого квартала служит магистральная улица категории Г – ул. Ленинградская, улицы категории З – Школьная, Проектируемая №1.

Система улиц проектируемой территории дополняется системой пешеходных связей и велодорожек.

Настоящий проект предусматривает функциональное использование территории проектируемого квартала, детализирующее градостроительное зонирование, установленное генеральным планом аг. Камень.

На рассматриваемой территории определяются зоны и участки различного функционального назначения, использование которых регламентируется. Функциональное зонирование показано на чертеже детального плана.

Территория детального плана представлена следующими функциональными зонами:

- жилой зоной;
- общественно-деловой зоной;
- производственной зоной;
- рекреационной зоной;
- зоной ландшафтной специального назначения;
- сельскохозяйственной зоной;
- зоной инженерной инфраструктуры;
- зоной транспортной инфраструктуры;
- прочими территориями;

Стратегия комплексного зонирования территории предусматривает функциональную детализацию отдельных зон проектируемой территории в увязке с общим эскизным решением.

1.3 Развитие территорий

Архитектурно-планировочное решение проектируемого микрорайона предусматривает формирование единого планировочного каркаса, основными элементами которого являются композиционные оси, увязанные с существующими транспортными осями. Система улиц проектируемой территории дополняется системой пешеходных связей и велодорожек.

В соответствии с решением генерального плана аг. Камень рассматриваемая территория предназначена для размещения усадебной низкоплотной застройки, общественных объектов, коммунально-обслуживающих и производственных объектов, ландшафтных и рекреационных территорий.

Планировочная организация жилых зон предполагает взаимоувязанную систему жилых групп различной конфигурации с развитой сетью транспортно-пешеходных связей, обеспечивающих доступность к основным точкам притяжения - общественным объектам, выходам на внешние направления. Тем самым обеспечивается качество жизни населения, которое на современном этапе определяется развитостью социальной сферы.

Снос ветхого сооружения по ул. Школьная необходимо выполнить на стадии подготовительного периода до начала строительства инженерно-транспортной инфраструктуры.

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 квартала 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.

Архитектурный облик жилых домов и общественных сооружений должен соответствовать представлениям о современном домостроении с использованием прогрессивных конструктивных и отделочных решений и органично вписываться в окружающую среду.

На графических материалах (лист ГМ 4 «Эскиз застройки») размещение перспективных зданий и сооружений показано схематично. На последующих стадиях проектирования (архитектурный или строительный проект) необходимо уточнять размещение и этажность зданий, проездов и площадок с учётом регламентов детального плана.

1.4 Цели градостроительного освоения территории

Целью градостроительного развития территории является разработка проекта комплексного градостроительного развития аг. Камень.

Задачи:

- 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;

РАЗДЕЛ 2. РАЗВИТИЕ СОЦИАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

2.1 Социальная инфраструктура

Социальная инфраструктура является одним из элементов социально-экономического потенциала агрогородка и представляет собой систему, обеспечивающую условия жизнедеятельности населения. Важнейшей составляющей социальной инфраструктуры является сфера обслуживания.

Качество жизни населения на современном этапе зависит от развития социальной сферы: учреждения культуры, спорта, торговли, бытового обслуживания, досуга и др.

Состав и вместимость объектов обслуживания определяется исходя из расчётной потребности населения, с учётом имеющегося потенциала прилегающих районов. Система общественного и социального обслуживания предполагает размещение культурно-бытовых объектов по принципу обеспечения нормативной доступности в увязке со всеми структурно-формирующими элементами агрогородка на перспективу согласно генеральному плану аг. Камень. Наряду с государственными предприятиями и учреждениями функции социально-гарантированного обслуживания будут выполнять объекты малого и среднего бизнеса.

Расчет обеспеченности объектами обслуживания

Таблица 2.1.1

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Норматив на 1000 жит. | Требуется по расчёту | Резерв существующих объектов в радиусе доступности | Запроектировано |
|--|--|---------|-----------------------|----------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Учреждений образования и воспитания | | | | | | |
| 1 | Учреждения общего среднего образования | мест | 103 | 7 | <p>ГУО «Боровская средняя школа имени Г.К.Жукова Лепельского района» по адресу д. Боровка, 10 А. (вместимость -780 мест, наполняемость – 296) (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин)</p> <p>ГУО «Старолядненская базовая школа имени Ф.П. Занько Лепельского района» по адресу ул. Центральная, д. 9 А, аг. Старое Лядно. (вместимость - 178 мест, наполняемость – 62)</p> | <p>Предлагается реконструкция зданий ГУО "Каменская государственная общеобразовательная СШ" по ул.Ленинградская, 45А под гостинично-спортивный комплекс, в составе которого предлагаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - гостиница на 75 мест; - спортивные залы 600 кв.м.; - столовая с кафе на 95 мест; - баня на 6 помывочных мест; - прокатный пункт; <p>Мощность объекта обусловлена потенциалом развития туристического направления в аг. Камень для достижения минимальных показателей</p> |

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Норматив на 1000 жит. | Требуется по расчету | Резерв существующих объектов в радиусе доступности | Запроектировано |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------|--|----------------------|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | | | (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин) | рентабельности на основе существующих аналогов. |
| 2 | Учреждения дошкольного образования | мест | 58 | 4 | <p>ГУО "Боровский детский сад Лепельского района" по адресу д. Боровка, д. 16 В (вместимость -115 мест, наполняемость – 78) (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин)</p> <p>ГУО «Бобровская начальная школа Лепельского района» по адресу аг. Боброво, ул. Приозёрная, д. 7 А. (вместимость -12 мест, наполняемость – 12) (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин)</p> | - |
| 3 | Внешкольные учреждения | мест | Не более 10% от общего кол-ва школьников | 1 (10%) | ГУО «Лепельская детская школа искусств», по адресу г. Лепель, пл. Свободы, 9 (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин) | - |
| Учреждения здравоохранения | | | | | | |
| 4 | Поликлиники | посещ./см. | 20 | 2 | Каменская амбулатория врача общей практики, (мощность 10 пос./см.), по ул. Цветочная, 2; «Лепельская центральная районная больница» (мощность 375 посещений в смену), по адресу г. Лепель, ул. Госпитальная, 2 (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин) | Проектом предлагается реконструкция Каменской амбулатории врача общей практики в составе медико-оздоровительного комплекса с увеличением мощности до 20 пос./см. Увеличение мощности обусловлено сохранением полного объема медицинских функций с добавлением дополнительного оздоровительно-реабилитационного блока в рамках концепции оздоровительного туризма для обслуживания как жителей, так и гостей, |

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Норматив на 1000 жит. | Требуется по расчету | Резерв существующих объектов в радиусе доступности | Запроектировано |
|---|---|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | | | | проходящих оздоровительные программы. |
| 5 | Стационары со станциями скорой и неотложной помощи (не менее 2х автомобилей на станцию) | коек | 7,5 | 1 | «Лепельская центральная районная больница» (мощность 201 койка), по адресу г. Лепель, ул. Госпитальная, 2 (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин) Отделение круглосуточного пребывания «Светлица» (мощность 45 мест), аг. Камень, ул. Цветочная, 2 | Проектом предлагается реконструкция отделения круглосуточного пребывания «Светлица» в составе медико-оздоровительного комплекса с увеличением мощности до 50 мест и формированием оздоровительного блока на 4 койки в рамках концепции оздоровительного туризма для обслуживания как жителей, так и гостей, проходящих оздоровительные программы. |
| 6 | Аптеки, аптечные пункты | объект | В комплексе с врачебной амбулаторией | 1 | Аптека в Каменской АВОП, по ул. Цветочная, 2 | Сохранение и интеграция действующей аптеки Каменской АВОП в структуру медико-оздоровительного комплекса после реконструкции. Обеспечивает лекарственное обслуживание населения и гостей кластера. |
| Здания предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания | | | | | | |
| 7 | Объекты торговли | м ² торг. пл. | 610 | 42 | Действует мини-магазин № 76 (торговая площадь 58 кв. м.), не действует магазин № 75 (торговая площадь 28 кв. м.) | Предлагается: 1. Строительство магазина торговой площадью 96 кв.м.; 2. Восстановление работы магазина №75 (28 кв.м.); 3. Организация сувенирных лавок в ключевых объектах кластера для продвижения местной продукции и формирования единого бренда территории: - гостинично-спортивный комплекс; - база отдыха у оз. Каменское; - медико-оздоровительный комплекс; Увеличение торговых площадей направлено на удовлетворение спроса туристов. |

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Норматив на 1000 жит. | Требуется по расчету | Резерв существующих объектов в радиусе доступности | Запроектировано |
|--|-----------------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 8 | Предприятия общественного питания | пос.мест. | 22 | 2 | Мини-кафе «Каменный цветок» по ул. Ленинградская, 25 Б (количество посадочных мест - 19, не действует в связи с отсутствием кадров) | <p>Предлагается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кафе на 25 мест в составе базы отдыха; - столовая с кафе на 95 мест в гостинично-спортивном комплексе; - кафе на 15 мест в медико-оздоровительном центре; - восстановление работы кафе «Каменный цветок» на 19 мест по ул. Ленинградская, 25 Б; <p>Мощность объектов обусловлена потенциалом развития туристического направления в аг. Камень.</p> |
| Предприятия бытового и коммунального обслуживания | | | | | | |
| 9 | Объект бытового обслуживания | объект | 1 | 1 | <p>Парикмахерская, по адресу г. Лепель, Лепель, ул. Чуйкова, 155А;</p> <p>Прачечная, г.Лепель, ул.Ульянка д.26 А;</p> <p>Швейная мастерская и мастерская по ремонту обуви г.Лепель, ул.Ульянка д.26 А; (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин)</p> | <p>В рамках реконструкции существующего здания школы по адресу ул. Ленинградская, 45А под гостинично-спортивный комплекс предлагается разместить:</p> <ul style="list-style-type: none"> -многофункциональный прокатный пункт.; - дополнительные объекты бытового обслуживания (прачечная, химчистка, услуги красоты.) на принципах аренды. <p>Реализация объектов бытового обслуживания на принципах аренды обеспечит рентабельность без прямых затрат комплекса и создаст условия для развития малого и среднего бизнеса, а также дополнительную монетизацию и повышение привлекательности объекта.</p> |

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Норматив на 1000 жит. | Требуется по расчету | Резерв существующих объектов в радиусе доступности | Запроектировано |
|-------|----------------------------------|---------|-----------------------|----------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 10 | Бани | объект | 1 | 1 | <p>Баня, по адресу аг. Камень, Центральная ул., 22</p> <p>Баня, по адресу аг. Камень, Цветочная ул.2</p> <p>Баня, по адресу г.Лепель, ул.Ульянка д.26 (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин)</p> | <p>Предлагается развитие банной инфраструктуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - создание бани на 3 помывочных места в составе проектируемой базы отдыха; - организация современной бани на 6 помывочных мест в гостинично-спортивном комплексе; <p>Мощность объектов обусловлена потенциалом развития туристического направления в аг. Камень для достижения минимальных показателей рентабельности на основе существующих аналогов</p> |
| 11 | ЖЭС | объект | один | 1 | КУПП «Боровка», КУП «Каменьагросервис» | - |
| 12 | Пункт приема вторсырья | объект | 1 | 1 | Пункты приема вторсырья, расположенные в аг. Камень, либо в пределах 30-ти минутной транспортной доступности отсутствуют | Проектом предлагается размещение пункта приема вторсырья без переработки для обеспечения экологических стандартов содержания территории. |
| 13 | Гостиницы и дома для приезжающих | места | 5 | 1 | Гостиница на 26 спальных мест, по адресу г. Лепель, ул. Ульянка, 65а. (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин) | <p>Генеральным планом предлагается организация базы отдыха общей вместимостью 42 места возле озера Каменское. Предлагается реконструкция здания школы по адресу ул. Ленинградская, 45А под гостинично-спортивный комплекс с размещением гостиницы на 75 мест.</p> <p>Мощность объектов обусловлена потенциалом развития туристического направления в аг. Камень для достижения минимальных показателей рентабельности на основе существующих аналогов.</p> |

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Норматив на 1000 жит. | Требуется по расчету | Резерв существующих объектов в радиусе доступности | Запроектировано |
|---|---|----------------------------|-----------------------|----------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 14 | Кладбища традиционного | га | 0,4 | 0,12 | Сущ. кладбище (площадь кладбища 0,87 га, резерв. – 1 га) | Генеральным планом предлагается размещение колумбария на территории существующего кладбища. |
| 15 | Кладбища урновых захоронений после кремации | га | 0,03 | 0,01 | | |
| Здания культурно-просветительских и зрелищных учреждений | | | | | | |
| 16 | Учреждения культуры | объект | 1 | 1 | Филиал «Каменский сельский Дом культуры», по ул. Ленинградская, 25В | Предлагается расширение работы Каменского дома культуры в контексте парка-музея «Каменский Исток» с созданием краеведческого центра и развитием экскурсионно-просветительской деятельности. |
| 17 | Библиотека | ед. хранения | 4000 | 5615 | Каменская сельская библиотека - филиал №21, Лепельский район, агрогородок Камень, улица Ленинградская, ДОМ 25 | Предлагается расширение работы Каменской сельской библиотеки в контексте парка-музея «Каменский Исток» с созданием тематических просветительских программ. |
| Физкультурно-оздоровительные и спортивные комплексы | | | | | | |
| 18 | Спортзалы общего пользования | не менее одного сооружения | 1 | 1 | Государственное специализированное учебно-спортивное учреждение «Лепельская районная детско-юношеская спортивная школа», (спортивный зал), государственное учреждение «Лепельский районный физкультурно-оздоровительный центр» (спортивный зал 1067,4 м ²) по адресу г. Лепель, Лобанка улица, д. 52-А; (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин) | Предлагается реконструкция существующего спортивного зала площадью 540 кв.м в рамках реконструкции существующего здания школы по адресу Ленинградская ул. 45А под гостинично-спортивный комплекс, в том числе для проведения соревнований и мероприятий Лепельского района и Витебской области. |

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Норматив на 1000 жит. | Требуется по расчету | Резерв существующих объектов в радиусе доступности | Запроектировано |
|-------|--|------------------------------------|----------------------------|----------------------|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 19 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, м ² | не менее одного сооружения | 1 | 1 | Государственное специализированное учебно-спортивное учреждение «Лепельская районная детско-юношеская спортивная школа», (тренажерный зал 68 м ²), государственное учреждение «Лепельский районный физкультурно-оздоровительный центр» (тренажерный зал) по адресу г. Лепель, Лобанка улица, д. 52-А (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин) | В гостинично-спортвный комплексе проектом предлагается размещение дополнительных помещений для физкультурно-оздоровительных занятий по адресу Ленинградская ул. 45А. |
| 20 | Крытые бассейны | м ² пл. водного зеркала | 20 | 1 | Государственное учреждение «Лепельский районный физкультурно-оздоровительный центр» (бассейн) по адресу г. Лепель, Лобанка улица, д. 52-А (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин) | - |
| 21 | Спортивные сооружения | га | не менее одного сооружения | 1 | Спортивная площадка у амбулатории врача общей практики АВОП | Генеральным планом предлагается модернизация современной оснащением спортивной площадки у АВОП: установка уличных тренажеров для реабилитации и оздоровления, оснащение площадок для воркаута. В рамках реконструкции существующей территории школы по адресу Ленинградская ул. 45А. под гостинично- |

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Норматив на 1000 жит. | Требуется по расчету | Резерв существующих объектов в радиусе доступности | Запроектировано |
|---|------------------------|---------|-------------------------|----------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | | | | спортивный комплекс, на территории комплекса предлагается размещение открытых площадок и территорий общего пользования для активного отдыха общей площадью 0,62 га. (многофункциональные спортивные зоны (теннис, волейбол, мини-футбол, баскетбол, бадминтон), площадки для игр с мячом сокращенного формата (мини-волейбол, мини-баскетбол), зона мини-гольфа, специализированные площадки для воркаута и йоги, настольного тенниса). Также предлагается размещение открытых площадок для активного отдыха вблизи кратковременной рекреации у воды на территории 0,21 га у оз. Школьное. |
| Кредитно-финансовые учреждения и отделения связи | | | | | | |
| 22 | Филиал отделения банка | объект | не менее одного объекта | 1 | ОАО «АСБ Беларусбанк», ОАО «Белагропромбанк», в д. Боровка, 9 (в радиусе транспортной доступности, не более 30 мин) | Согласно СН 3.01.03-2020 п. 7.4.29 проектом предлагается разместить филиал отделения банка в аг. Камень в здании Каменского сельского исполнительного комитета |
| 23 | Отделение связи | объект | объект сельсовет | 1 | «БЕЛПОЧТА», по ул. Ленинградская, 25А, в здании Каменского сельсовета | - |

На последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проект), при разработке проекта застройки, необходимо соблюдение гигиенических требований обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки в соответствии с действующими нормами.

Население должно быть обеспечено необходимым уровнем социально-гарантированного обслуживания, в том числе за счет объектов, расположенных в транспортной доступности.

Исходя из спроса инвестиционных предложений, что регулируется государственными исполнительными органами, потребности населения, других факторов - состав и мощность (вместимость) объектов обслуживания, предложенных эскизом

застройки, может уточняться и конкретизироваться на дальнейших стадиях проектирования с учётом градостроительных регламентов, что в свою очередь не должно вести к снижению уровня обслуживания населения, установленного государственными градостроительными нормативами и правилами, согласно статьи 11 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-3 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь». Мощность (вместимость) объектов обслуживания должна соответствовать расчету мощности (вместимости) потребности проектируемого населения и быть не меньше заложенной детальным планом.

2.2 Рекреационные территории и ландшафтные территории специального назначения. Физкультурно-спортивные сооружения.

Ландшафтно-рекреационные территории играют важную роль в решении проблемы сохранения и оздоровления окружающей среды населенного пункта, формировании комфортных и экологически безопасных условий жизнедеятельности его населения, организации отдыха и рекреационных занятий. Рекреационные территории являются важной составляющей частью обеспечения качества жизни людей, ключевым элементом индивидуального и общественного благосостояния.

Система озеленения в границах проектных работ выполнена в развитие схемы ландшафтно-рекреационных территорий, предусмотренной генеральным планом.

В границах детального плана структура ландшафтно-рекреационных территорий предполагает формирование природного каркаса, основу которого составляют зелёные «коридоры» вдоль улиц, а также отдельные участки озеленения общего пользования и озеленения специального назначения. Немаловажную составляющую будет играть также озеленение внутри дворовых пространств усадебной застройки.

Показатели, связанные с системой озеленения в детальном плане и на последующих стадиях проектирования регулируются действующими нормативами СН 3.01.03-2020, экологическими нормами и правилами ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

В ландшафтно-рекреационных зонах не допускается размещение объектов, не связанных с рекреационной, оздоровительной и природоохранной деятельностью.

В целом, по проекту, зеленые насаждения различных видов займут ориентировочную площадь 18,37 га, что составит 59 % от всей территории детального плана, и соответствует планируемому уровню озеленённости на расчётный срок согласно генеральному плану не ниже 40%.

Проектом намечается комплекс мероприятий по достижению нормативной доли озеленённых территорий в балансе земель проектируемой территории, в том числе:

- доведение общего уровня озеленённости квартала не менее 40%;
- обеспечения населения озеленёнными участками в жилой застройке не менее 12 м²/чел.;
- создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств;

- создание нормативных площадей насаждений при строительстве новых общественных объектов и комплексов;
- приведение в порядок существующего и организация нового озеленения улиц.

– Для развития спорта и физкультуры в границах детального плана на втором этапе предлагаются следующие мероприятия:

- реконструкция и современное оснащение здания школы и спортивного зала 540 м² 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 здания школы и озёр в аг. Камень. В составе гостинично-спортивного комплекса предлагается размещение комфортабельных номеров различной категории, спа-комплекс с галереей бань и оздоровительными процедурами, прокат спортивного и туристического инвентаря, водного снаряжения, рыболовных снастей, спортивные залы, столовой для предоставления трёхразового питания, тематические мастерские, конференц-залы, возможность организации свадеб, корпоративов, экскурсий. (аналоги: туристско-оздоровительный комплекс «Лосвидо» в Витебской области на оз. Лосвидо, гостинично-спортивный комплекс «Луч» в Москве, аналог комплексного преобразования сельской территории: экопарк и живая деревня «ЯсноПоле» в Тульской области)

- развитие велодвижения.

Такой подход позволяет создать комфортные условия для жителей, способствует формированию здорового образа жизни и повышению качества жизни в микрорайоне и городе в целом. Разнообразие зон отдыха, спортивных площадок, детских площадок и зон для прогулок позволит удовлетворить потребности различных возрастных групп

2.3 Транспортная инфраструктура

Раздел «Сеть улиц и транспортное обслуживание» выполнен в соответствии с решениями генерального плана города Новополоцка.

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

Существующая транспортная сеть проектируемой территории представлена следующими магистральными и жилыми улицами:

- ул. Ленинградская (категории Г);
- ул. Школьная (категории З);
- ул. Проектируемая №1 (категории З);

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

- создание планировочной системы, обеспечивающей оптимальные транспортные и пассажирские связи между планировочными районами города;
- реконструкция существующих улиц категорий Г и З (ул. Ленинградская, Школьная, Проектируемая №1).

- реконструкция ул. Кляшторного под проезд.

- устройство сети велодорожек в границах детального плана, включающей в себя велодорожки вдоль жилой и магистральных улиц, а также через территорию жилой застройки, с дальнейшим её объединением с существующей сетью велодорожек на расчётный срок реализации генерального плана города.

При разработке проекта, эскизом застройки предложен вариант перспективного проезда к производственной зоне в продолжении ул. Проектируемая №1. Данное решение наиболее удобно и благоприятно повлияет на распределение транспортного потока в производственной части агрогородка

Классификация улиц на расчётный срок принята в соответствии с генеральным планом города, исходя из транспортно-планировочной структуры и функционального значения территорий микрорайона, с учетом перспективной интенсивности, состава, организации и режимов движения транспорта и пешеходов.

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 и генеральным планом аг. Камень. 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. На последующих стадиях проектирования необходимо уточнить размещение элементов поперечного профиля (в т.ч. инженерных сетей) для конкретного участка каждой улицы с учётом существующей и проектируемой застройки, интенсивности движения.

Пассажирское обслуживание аг. Камень осуществляется за счёт автобусных маршрутов, проходящего по улице Р114. Остановочные пункты общественного пассажирского транспорта размещены с учетом архитектурно - планировочной организации территории микрорайона. Дальность пешеходного подхода к линиям маршрутного пассажирского транспорта в зоне жилой застройки не превышает требований п. 11.5.3 СН 3.01.03-2020.

При проектировании территории новой многоквартирной застройки, в соответствии с п.11.7.1 СН 3.01.03-2020, размещение автопарковок предусматривается со 100% обеспечением численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, исходя из уровня автомобилизации на расчётный срок действия СКТО Лепельского района – 300 легковых автомобилей на 1000 жителей.

2.4 Инженерная инфраструктура

Электроснабжение.

В настоящее время электроснабжение микрорайона №9 в г.Новополоцке осуществляется от Витебской энергосистемы. Территория детального плана в основном застроена. На существующей застройке располагается пять двухтрансформаторных подстанций.

В качестве основного источника электроснабжения приняты шины 10кВ подстанции «Новополоцкая», РП-12, резервное питание- шины 10кВ подстанции «Народная, РП-12. Существующая схема электроснабжения 10кВ микрорайона №9 представляет собой комбинированную двухлучевую-петлевую схему с двухсторонним питанием от РП-12.

Проектные предложения.

Разработка проекта выполнена в соответствии с разработанным генеральным планом города Новополоцка.

Питание проектируемой территории микрорайона выполняется путем врезки в существующую КЛ-10кВ ТП-128-ТП-130, выполнив заход- выход и строительство новой КЛ-10кВ от ТП-129. Количество ТП-10/0,4кВ определено по оптимальной мощности трансформаторов для ожидаемой плотности нагрузок, в увязке с планировочным решением.

Принимая во внимание государственные программы по сокращению импортируемых видов энергоресурсов, а также программы по интеграции Белорусской АЭС в энергосистему Республики Беларусь, проектом предложен вариант пищеприготовления в новой жилой застройке на электрических плитах. На последующих стадиях проектирования в том числе может быть принят вариант пищеприготовления на газовых плитах.

Проектируемые потребители по степени обеспечения надежности электроснабжения отнесены к II категории, а также имеются потребители I категории (пассажирские лифты и светильники аварийного освещения).

Уточнение электрических нагрузок и объемов электропотребления, трассировок линий электропередач, реконструкция и техническое перевооружение действующих электросетей напряжением 0,4-10 кВ и трансформаторных подстанций напряжением 10/0,4кВ, размещение новых сооружений электроснабжения (в том числе зарядных станций) будет решаться на последующих стадиях проектирования в зависимости от принятых архитектурно-планировочных решений.

Сети связи.

Строительство микрорайона №9 будет осуществляться на частично застроенной территории.

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 микрорайоне предусматривается строительство кабельной канализации вдоль проектируемых улиц и внутри микрорайона. Микрорайон №9 находится в зоне уверенного приема операторов сотовой связи «А1», МТС
Оповещение о ЧС.

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 многоквартирных жилых домах – в каждой квартире;
- в общественных зданиях в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Теплоснабжение.

Существующее положение. В настоящее время в границах микрорайона №9 г. Новополоцка осуществляется централизованное теплоснабжение жилых домов и общественных зданий от Новополоцкой ТЭЦ. Теплоноситель – перегретая вода с

параметрами 150-70 °С (расчетный график), 120-70 °С (эксплуатационный график). Теплоснабжение 9-го микрорайона выполнено согласно расчетной схеме, разработанной в 2009 году. Теплоснабжение существующих потребителей микрорайона №9 в г. Новополоцке осуществляется по зависимой и независимой схемам.

Проектом детального плана микрорайона №9 предусматривается развитие централизованного теплоснабжения от Новополоцкой ТЭЦ. Проектом детального плана микрорайона №9 предусматривается развитие централизованного теплоснабжения от Новополоцкой ТЭЦ. Подключение новых потребителей в микрорайоне №9 возможно после реализации мероприятий по повышению располагаемого давления на сетевых насосах, установленных на ТЭЦ, для обеспечения требуемого гидравлического режима теплоснабжения существующих и новых потребителей, согласно разработанного РУП «Белнипиэнергопром» проекта «Схема теплоснабжения г. Новополоцка на пери-од до 2045 года».

Газоснабжение.

Принимая во внимание государственные программы по сокращению импортируемых видов энергоресурсов, а также программы по интеграции Белорусской АЭС в энергосистему Республики Беларусь, пищеприготовление в новой проектируемой жилой застройке принято на электрических плитах. Существующие сети газоснабжения сохраняются. Согласно информации ПУ «Полоцкгаз» мероприятия по ремонту и реконструкции сетей газоснабжения 9 микрорайона на 2025-2026 год не планируются. Через участок возможного уплотнения микрорайона №9 проходит газопровод низкого давления ПЭ 0 110 мм.

Принимая во внимание государственные программы по сокращению импортируемых видов энергоресурсов, а также программы по интеграции Белорусской АЭС в энергосистему Республики Беларусь, проектом предложен вариант пищеприготовления в новой жилой застройке на электрических плитах. На последующих стадиях проектирования в том числе может быть принят вариант пищеприготовления на газовых плитах.

При дальнейшем освоении территории необходимо обеспечить сохранность газопровода низкого давления 0 110 мм в соответствии с «Правилами по обеспечению промышленной безопасности в области газоснабжения Республики Беларусь» и «Положением о порядке установления охранных зон объектов газораспределительной системы, размерах и режиме их использования», утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 06.11.2007 № 1474 в редакции 25.10.2022.

Водоснабжение

Существующее положение.

В г. Новополоцке действует развитая централизованная объединенная система хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения.

Водоснабжение проектируемого квартала осуществляется от подземного водозабора «Окунево» общей плановой производительностью 54,0 тыс. м³/сут.

Водозабор «Окунево» состоит из 33 артезианских скважин, насосной станции 3-го подъема (производительностью 45,0 тыс. м³/сут) и станции обезжелезивания воды (производительность 90,0 тыс. м³/сут).

Качество воды, подаваемой потребителям после водоподготовки на станции обезжелезивания, соответствует требованиям СанПиН 10-204 РБ 99 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

Наружное пожаротушение осуществляется от существующих пожарных гидрантов. Запас воды на нужды пожаротушения хранится в запасно-регулирующих резервуарах на площадке сооружений 2-го и 3-го подъема.

Вдоль улиц Якуба Коласа и Генова проходят водоводы диаметром 600 мм из стальных труб (недействующий), 630 и 820 мм из пластмассовых труб, идущие на станцию обезжелезивания.

На территории проектируемой застройки расположены участки старых существующих недействующих водоводов диаметрами 529 и 720 мм из стальных труб. Данные водоводы были вынесены и демонтаж производился участками по мере производства работ при строительстве жилых и общественных зданий.

Существующая застройка запитывается от кольцевой водопроводной сети низкого давления диаметром 315 мм. Высотная жилая застройка запитывается от кольцевых сетей высокого давления диаметром 225 и 110 мм после существующих повысительных насосных станций (ПНС-1 сущ. и ПНС-2 сущ.). Водопроводные сети, сооружения построены согласно проекта 32.09 «Распределительные сети водопровода высокого и низкого давления микрорайона №9 г. Новополоцка» (разработчик Новополоцкий филиал УП «Институт Витебскгражданпроект») и введены в эксплуатацию в 2013 году.

Проектные предложения.

Проектное водопотребление, включая существующую застройку, составляет 1,519 тыс. м³/сут.

Для подачи воды к группе проектируемых 11-этажных многоквартирных жилых домов предусмотрено подключение к действующим сетям водопровода высокого давления диаметром 225 мм, идущих от ПНС-1 сущ.

Подключение предусмотрено в двух точках с устройством кольцевой сети для исключения тупиковых участков.

Устройство тупиковых участков водопроводных сетей допускается при диаметре не более 100 мм и их протяженности не более 100 м.

Хозяйственно-бытовая канализация

Существующее положение.

Город Новополоцк имеет развитую централизованную систему бытовой канализации, которая решена по полной раздельной схеме с отводом сточных вод на очистные сооружения искусственной биологической очистки ОАО «Нафтан» и ОАО «Нафтан» завод «Полимир», расположенные в г. Новополоцке.

Хозяйственно-бытовые сточные воды от района проектируемого квартала поступают через районные КНС на ГКНС-2 с последующей их перекачкой на очистные сооружения ОАО «Нафтан» завод «Полимир», проектная производительность которых 137,0 тыс. м³/сут. Фактическая загрузка за 2024 год составляет 35,966 тыс. м³/сут. Выпуск очищенных сточных вод осуществляется в реку Западная Двина.

В пределах территории проектируемого квартала проходят самотечные уличные сети: диаметром 300 мм вдоль ул. Якуба Коласа, диаметром 200 мм по ул. Василевцы, диаметром 500 мм вдоль ул. Молодежной, диаметром 400 мм по ул. Генова.

Вдоль ул. Якуба Коласа проходят действующие напорные сети хозяйственно-бытовой канализации диаметром 225 мм в две нитки, идущие от существующей городской канализационной насосной станции, а также недействующие напорные сети хозяйственно-бытовой канализации диаметром 225 мм, демонтаж которых не был выполнен при выносе.

Сброс стоков от существующей застройки осуществляется в самотечном режиме в уличные сети.

Проектные предложения.

Проектное водоотведение, включая существующую застройку, составляет 1,519 тыс. м³/сут.

Сброс стоков от проектируемой застройки предусмотрен в существующую уличную сеть диаметром 300 мм, проходящую вдоль ул. Я. Коласа в самотечном режиме.

Дождевая канализация

Существующее положение.

В г. Новополоцке сформирована централизованная система дождевой канализации. В районе проектируемого квартала проходят самотечные сети: магистральный коллектор диаметром 1000 мм по ул. Якуба Коласа, магистральный коллектор диаметром 1200 мм по ул. Генова.

Поверхностный сток из магистрального коллектора сбрасывается в р. Зап. Двина неочищенным.

Дождеприемные колодцы, установленные по ул. Я. Коласа, подключены к существующим сетям диаметром 300, 400 мм.

Проектные предложения.

Для отвода поверхностных сточных вод с территории квартала запроектированы закрытые самотечные сети дождевой канализации с последующим сбросом в существующий коллектор дождевой канализации диаметром 1000 мм, который в рамках проекта ГП «Белгипродор» № 092-19-(2) «Возведение обхода г. Полоцка» перехватывается магистральным коллектором диаметром 1200 мм и далее объединенный сток направляется на очистные сооружения с дальнейшим выпуском очищенного стока в ручей и далее в реку Западная Двина.

Очистные сооружения закрытого типа разработаны в рамках проекта ГП «Белгипродор» № 092-19-(2) производительностью $q=300$ л/с.

На данные очистные сооружения сбрасываются дождевые сточные воды с существующей и проектируемой застройки микрорайона «Восток», части дорог обхода г. Полоцка и разрабатываемого микрорайона № 9.

В связи с увеличением площади стока на разработанные очистные сооружения при подключении микрорайона № 9, новая производительность внеплощадочных очистных сооружений составит ориентировочно 450 л/с. Очистные сооружения должны быть построены и введены в эксплуатацию до реализации проекта детального плана.

Внутриплощадочные очистные сооружения от автомобильных стоянок и парковок не предусматриваются. Согласно п. 3.7.1 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 при

наличии внеплощадочных сетей дождевой канализации, оборудованных очистными сооружениями, допускается отведение поверхностных сточных вод от автомобильных стоянок и автомобильных парковок без устройства очистных сооружений дождевой канализации при условии приема сточных вод и согласования с владельцем внеплощадочных сетей дождевой канализации.

Внеплощадочные очистные сооружения должны быть построены и введены в эксплуатацию до реализации проекта детального плана.

Существующий выпуск в ручей подлежит замене.

При дальнейшем проектировании согласно п. 25 Водного Кодекса РБ необходимо выполнить гидрологическое обоснование достаточности ручья для возможности приема дождевых вод ориентировочным расходом 450 л/с.

Инженерная подготовка территории.

Проведение работ по вертикальной планировке предусматривается на значительной части территории для обеспечения водоотвода.

Поверхностный водоотвод на улицах и проездах предусмотрен по типу I согласно СН 3.03.06-2022 – с организацией приёма стока с прилегающих территорий на проезжую часть с бортовым камнем и с использованием лотка проезжей части для транспортировки стока к водоприёмным устройствам (дождеприёмникам).

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.

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

Проектные отметки поверхности, переломные точки и уклоны, показанные на графическом материале, необходимо уточнять последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проект) с учётом регламентов детального плана.

Согласно информации филиала «Витебский областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (письмо №9-11-24/245 от 24.04.2025) максимальный уровень воды 1% и 10% обеспеченности весеннего половодья в районе проектирования составляет соответственно 118,22 мБС и 115,81 мБС.

РАЗДЕЛ 3. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Природные условия.

Агротерритория расположена северо-восточнее Лепеля. Территория Лепельского административного района расположена на юге Витебской области, в зоне умеренно тёплого и влажного континентального климата. Основным климатообразующим фактором является влияние Атлантического океана.

Среднегодовая температура воздуха составляет $+7,85^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая норма осадков – 685 мм.

Территория городского поселка, в соответствии с СНБ 2.04.02-2000 относится к II строительно-климатический району и характеризуется следующими значениями основных климатических показателей (данные филиала «Витебский областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» от 16.01.2025 № 24-6-14/223), представленными в таблице 8.1.1.

Таблица 8.1.1 Климатические параметры

| Наименование параметров | | Величина |
|--|-------------------|----------|
| Коэффициент, зависящий от стратификации атмосферы, А | | 160 |
| Коэффициент рельефа местности в городе | | 1 |
| Средняя максимальная температура наружного воздуха наиболее жаркого месяца, $T^{\circ}\text{C}$ | | +20,5 |
| Средняя максимальная температура наружного воздуха наиболее холодного месяца (для котельных, работающих по отопительному графику), $T^{\circ}\text{C}$ | | -4,8 |
| Скорость ветра (U) (по средним многолетним данным), повторяемость превышения которой составляет 5% | | 7 |
| Среднее количество осадков, мм | Холодный период | 370 |
| | Теплый период | 315 |
| | Год | 685 |
| Среднегодовая относительная влажность, % | | 80,0 |
| Средняя за год продолжительность солнечного сияния, часы | | 1768 |
| Высота снежного покрова, см | Средняя | 23 |
| | Максимальная | 30 |
| Продолжительность залегания устойчивого снежного покрова, дни | | 120 |
| Дни в расчетном периоде | Теплый период | 214 |
| | Холодный период | 60 |
| | Переходный период | 92 |

Средняя температура января - $-4,8^{\circ}\text{C}$; абсолютный минимум января - $-40,3^{\circ}\text{C}$. Средняя температура июля составляет $+20,5^{\circ}\text{C}$; абсолютный максимум - $+34,3^{\circ}\text{C}$.

Значительное влияние на формирование микроклимата оказывает ветровой режим, характеристика которого по среднегодовой розе ветров (повторяемость направления ветров и штиля, %) приведена в таблице 8.1.2

Таблица 8.1.2 Характеристика ветрового режима

| | С | СВ | В | ЮВ | Ю | ЮЗ | З | СЗ | Штиль |
|--------|----|----|---|----|----|----|----|----|-------|
| Январь | 7 | 4 | 7 | 13 | 24 | 18 | 17 | 10 | 3 |
| Июль | 17 | 8 | 7 | 7 | 15 | 13 | 16 | 17 | 7 |
| Год | 11 | 6 | 9 | 12 | 21 | 15 | 15 | 11 | 5 |

Загрязнение атмосферы.

На состояние атмосферного воздуха аг. Камень воздействие оказывают стационарные (промышленные предприятия, транспортные и коммунальные объекты) и мобильные источники.

Мониторинг атмосферного воздуха в рамках единой Национальной системы мониторинга окружающей среды в Республике Беларусь (далее НСМОС) в границах проектирования не осуществляется.

В аг. Камень отсутствуют стационарные посты метеонаблюдения и лаборатории, аккредитованные на исследования окружающей среды, мониторинг состояния атмосферы ГУ «Глубокский зональный центр гигиены и эпидемиологии» не осуществляется.

Уровень загрязнения атмосферного воздуха в рассматриваемом районе характеризуется расчетными значениями фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, предоставленными ГУ «Витебский областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды». Данные об уровне загрязнения атмосферы взяты на основании письма о фоновых концентрациях и расчетных метеохарактеристиках Витебского областного центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды от 24.01.2025 № 24-6-14/223.

Таблица 8.5.1 Значения фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе

| Наименование загрязняющего вещества | Нормативы качества атмосферного воздуха, мкг/м ³ | | | Значения фоновых концентраций, мкг/м ³ |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|---|
| | Максимальная разовая концентрация | Среднесуточная концентрация | Средне годовая концентрация | |
| Твердые частицы* | 300 | 150 | 100 | 62 |
| ТЧ-10 ** | 150 | 50 | 40 | 36 |
| Серы диоксид | 500 | 200 | 50 | 34 |
| Углерода оксид | 5000 | 3000 | 500 | 409 |
| Азота диоксид | 250 | 100 | 40 | 34 |
| Фенол | 10 | 7 | 3 | 2,2 |
| Аммиак | 200 | - | - | 46 |
| Формальдегид | 30 | 12 | 3 | 20 |

*– твердые частицы (недифференцированная по составу пыль/аэрозоль)

**– твердые частицы, фракции размером до 10 микрон

Данных о фоновых концентрациях других загрязняющих веществ Филиал «Витебскоблгидромет» не имеет. Расчет фона выполнен по данным стационарных наблюдений за период 2016-2018 гг. в соответствии с ТКП 17.13-05-2012 (02120) Охрана окружающей среды и природопользование. Аналитический контроль и мониторинг. Качество воздуха. Порядок расчета фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных пунктов с учетом периодичности, уст. приказом Министерства ПР и ООС от 29.10.2021 №313-ОД «О некоторых вопросах организации проведения мониторинга атмосферного воздуха».

Планировочные ограничения по использованию территории.

Планировочные ограничения для рассматриваемой территории установлены в соответствии с нормативно-правовыми актами Республики Беларусь и строительными нормами проектирования Национального комплекса.

Планировочными ограничениями на данной территории являются: санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (скважина) – 1, 2, 3 пояс.

Размещение жилой, общественной застройки, зданий и сооружений коммунально-обслуживающего назначения, объекты транспортной инфраструктуры предусмотрено за пределами прибрежных полос водных объектов.

Таблица 5.2.2 Список предприятий, сооружений и иных объектов, для которых устанавливаются СЗЗ и (или) санитарные разрывы, охранные зоны

| № | Наименование объекта | Планировочное ограничение | Размер, м | Обоснование |
|---|---|---------------------------|----------------------|--|
| 1 | Очистные сооружения полей фильтрации | СЗЗ | 200 | Постановление Совета Министров от 11.12.2019 №847. |
| 2 | Оз. Школьное | Водоохранная зона | На основании проекта | Прибрежная полоса водных объектов согласно проекту, утвержденному решением Лепельского РИК от 31.12.2020 №1359 |
| | | Прибрежная полоса | | |
| 3 | Ручей без названия с началом из оз. Школьное, протекает в направлении с севера на юг и впадает в оз. Каменское. | Водоохранная зона | 50 | Объект классифицирован как ручей в соответствии с отчетом РУП «ЦИНИКВР» о выполнении научно-исследовательской работы по договору №92/2025 от 18.07.2025 «Обследование водных объектов с целью их классификации в соответствии с водным |
| | | Прибрежная полоса | | |

| | | | | |
|---|---|----------------------------------|---|---|
| | | | | кодексом Республики Беларусь по объекту: «Генеральный план аг. Камень с проектом детальной планировки кварталов индивидуальной застройки». Водный кодекс Республики Беларусь от 30.04.2014 №149-3 |
| 4 | Артезианская скважина | Зона санитарной охраны пояс 2, 3 | - | - |
| 5 | Охранные зоны инженерных сетей и сооружений | - | - | Согласно действующих норм для каждой инженерной сети |

Санитарные разрывы от мест хранения автотранспорта до объектов различного назначения приведены согласно Постановлению Совета Министров от 11.12.2019 № 847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований» в таблице 5.2.3.

| Объекты, для которых исчисляется расстояние | Расстояние (м) | | | | |
|---|-----------------------|-------|--------|---------|------------|
| | Автомобильные стоянки | | | | |
| | 10 и менее | 11-50 | 51-100 | 101-300 | 301-500 |
| Фасады и торцы с окнами жилых домов | 6 | 10 | 18 | 25 | 35 |
| Торцы жилых домов без окон, границы земельных участков (при усадебном типе застройки) | 6 | 6 | 10 | 18 | 25 |
| Границы территорий учреждений образования, за исключением учреждений среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений, учреждения образования, реализующие образовательные программы повышения квалификации, площадки (зоны) отдыха, детские площадки | 10 | 18 | 25 | 35 | по расчету |

| Объекты, для которых исчисляется расстояние | Расстояние (м) | | | | |
|--|-----------------------|-------|------------|---------|---------|
| | Автомобильные стоянки | | | | |
| | 10 и менее | 11-50 | 51-100 | 101-300 | 301-500 |
| Границы территорий организаций здравоохранения, оказывающих медицинскую помощь в стационарных условиях, открытых и полуоткрытых физкультурно-спортивных сооружений | 10 | 15 | по расчету | | |

Санитарно-защитные зоны и охранные зоны установлены также для объектов инженерного обеспечения.

Согласно требованиям нормативных документов существующие планировочные ограничения вынесены на Схему опорного плана. Схема прогнозируемого состояния окружающей среды оформлена в виде обособленного чертежа.

Загрязнение водных объектов

По информации Лепельского РИК от 31.12.2020 г. № 1359 «Об утверждении проекта водоохраных полос водных объектов» основными источниками загрязнения водных объектов на территории аг. Камень являются жилищно-коммунальное хозяйство, загрязняющие вещества, поступающие с атмосферными осадками и перенос загрязняющих веществ с сопредельных территорий.

Поверхностные воды. В настоящее время в районах усадебной застройки централизованная система канализации, в основном, отсутствует. Население сбрасывает стоки в водонепроницаемые выгребы. Жидкие коммунальные отходы вывозятся на поля фильтрации.

Наружное пожаротушение осуществляется от существующих пожарных водоемов и естественных водоисточников.

В границах детального плана проходят действующие тупиковые распределительные сети водопровода диаметром 63, 110 мм.

Мероприятия по обращению с отходами

Образование и накопление отходов производства и потребления ведёт к нарушению экологического равновесия природной среды и представляет реальную угрозу здоровью населения. Основная задача в области санитарной очистки населенных мест на территории аг. Камень, как и в других населенных пунктах Республики Беларусь, заключается в разработке надежных технологических схем и средств сбора, вывоза, обезвреживания и использования производственных и твердых коммунальных отходов. Основным способом обезвреживания коммунальных (твердых бытовых) отходов остается размещение их в санкционированных местах размещения отходов (полигон ТКО).

Согласно исходным данным Лепельского районного исполнительного комитета от 17.01.25 № 05-30/77 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 м³;
- схема складирования отходов - высотная;
- процент загрузки полигона - 45 %.

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

Градостроительный проект общего планирования разработан с учетом комплекса мероприятий по обращению с отходами согласно пункту 2 статьи 23 Закона Республики Беларусь «Об обращении с отходами».

Основной проблемой образования отходов является возникновение несанкционированных мест размещения отходов, особенно на прибрежных территориях. Во избежание образования несанкционированных мест размещения отходов необходимо проводить мероприятия по благоустройству водоохраных зон водных объектов и соблюдать требования санитарных правил и норм.

Актуальным остается вопрос отдельного сбора коммунальных отходов. В связи с этим рекомендуется при дальнейшем проектировании и благоустройстве территорий оборудовать специальные площадки с установкой контейнеров для отдельного сбора коммунальных отходов от населения, совмещенных с площадками для крупногабаритных отходов.

Для территории аг. Камень предлагается устройство пункта приёма вторсырья без переработки для централизованного сбора и накопления сырья для его эффективной транспортировки на крупные заводы, что экономически выгодно и экологически безопасно для агрогородка.

Акустическое загрязнение.

Ключевым источником шума в границах детального плана является автомобильный транспорт

Для защиты от шума существующей и планируемой жилой застройки необходимо предусмотреть комплекс мероприятий по снижению негативного воздействия:

- формирование системы зелёных насаждений улиц и дорог;
- применение дорожного покрытия, обеспечивающего при движении транспортных средств наименьший уровень шума и запыленности;
- зонирование территории жилой застройки, заключающееся в отдалении от транспортных магистралей территорий детских дошкольных учреждений, мест отдыха;
- ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения, «успокоение» движения;

– размещение насаждений между торцами зданий, способствующих экранированию распространения шума во внутриквартальное пространство;

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

Мероприятия по охране окружающей среды.

Планировочное решение детального плана предусматривает комплексное благоустройство территории с целью создания благоприятных условий для жизни и здоровья населения, предотвращение и устранение неблагоприятного воздействия факторов среды обитания человека на его здоровье. Разработка детального плана велась с учетом планировочных ограничений. Прогнозные планировочные ограничения отражены на схеме прогнозируемого состояния окружающей среды.

В основу мероприятий по охране и оптимизации окружающей среды заложен принцип формирования качественных условий жизни населения. Выполнение комплекса природоохранных мероприятий направлено на обеспечение минимального техногенного воздействия на природные среды.

С целью оптимизации экологической ситуации и сохранения saniрующих и рекреационных функций природного комплекса проектом предусматриваются мероприятия по благоустройству территорий, а также созданию и содержанию в надлежащем состоянии насаждений, выполняющих санитарно-гигиенические, рекреационные, инженерно-технические, культурные и эстетические функции.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого объектами инфраструктуры, в проекте учтены охранные зоны для линий электропередач.

С целью формирования благоприятной среды обитания человека на данной территории необходимо соблюдение санитарных правил и норм содержания территорий, устанавливающих требования к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, рациональному сбору и удалению бытовых отходов.

С целью снижения акустического дискомфорта от автотранспорта предусматривается создание насаждений вдоль основных транспортных магистралей, позволяющих достичь нормативного эквивалентного уровня звука.

РАЗДЕЛ 4. МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ.

В соответствии с Законом Республики Беларусь «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» чрезвычайная ситуация - обстановка, сложившаяся в результате аварии, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые повлекли или могут повлечь за собой человеческие жертвы, вред здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

В мирное время привычные условия трудовой деятельности и проживания населения на территории детального плана могут быть нарушены в результате опасных природных явлений, чрезвычайных ситуаций техногенного характера и террористических актов.

По предоставленным данным от учреждения «Витебское областное управление МЧС» от 17.02.2025 №42/03-32/9-юр, проектируемый объект не попадает в зоны указанные в разделе 6 СН 2.02.04-2020 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

Для оповещения населения в границах детального плана, с учётом предложений учреждения «Витебское областное управление МЧС», предусмотрено размещение комплекса речевого оповещения громкоговорителем ГР 100.03/120.

Согласно исходным данным, предоставленным учреждением «Витебское областное управление МЧС» от 17.02.2025 №42/03-32/9-юр, в радиусе сбора укрываемых от объекта защитные сооружения ГО отсутствуют. Для укрытия населения (наибольшей работающей смены организации) в аг. Камень, в соответствии с п. 8.2 СН 2.02.04-2020, предлагается дооборудование до сооружений двойного назначения (далее – СДН) существующих сооружений согласно разрабатываемому эксплуатирующей организацией плану приведения в готовность в период заблаговременной подготовки государства к ведению гражданской обороны.

Ликвидация чрезвычайных ситуаций должна осуществляться в соответствии с Законами «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», «Об органах и подразделениях по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь».

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.

Ближайшим подразделением с наличием на вооружении специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высоты АЛ-30 к аг. Камень является пожарная аварийно-спасательная часть (далее - ПАСЧ) № 1 РОЧС, которая расположена по адресу: г. Лепель, ул. Калинина, 95. Расстояние по дорогам общего пользования до наиболее удаленной точки населенного пункта составляет 22,6 км.

В зависимости от сложившейся ситуации и масштаба чрезвычайной ситуации к ликвидации чрезвычайных ситуаций привлекаются силы и средства территориальных и отраслевых подсистем ГСЧС, могут привлекаться Вооруженные Силы Республики

Беларусь, другие войска и воинские формирования в соответствии с законодательством.

При дальнейшем освоении территории необходимо:

- ограничивать высоту зданий при недостаточной оснащенности пожарных аварийно-спасательных подразделений МЧС специальной техникой для спасения людей;
- обустраивать проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям;
- предусматривать бесперебойное функционирование инженерных систем жизнеобеспечения;
- иные мероприятия гражданской обороны.

РАЗДЕЛ 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

5.1 Цели регламентов.

Детальный план уточняет и конкретизирует решения генерального плана, определяет стратегию социально-экономического и территориального развития планировочной структуры и функционального зонирования отдельных территорий, принципы совершенствования окружающей среды, развития системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктур.

Регламенты являются нормативной базой развития территорий населенного пункта. Установленные в детальном плане подтипы зоны по преимущественному функциональному использованию и система регламентов определяют направления градостроительного развития данной территории населенного пункта, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Действие градостроительных регламентов распространяется на все участки, расположенные в границах функциональных зон, которые выделены детальным планом по преимущественному функциональному использованию.

Границы функциональных зон устанавливаются:

- по красным линиям;
- по границам земельных участков;
- по границам населённого пункта;
- по естественным границам природных объектов.

Градостроительные регламенты устанавливают требования к архитектурной, градостроительной и строительной детальности, соблюдение которых обеспечивает комплексное и устойчивое развитие всей проектируемой территории в границах детального плана.

В детальном плане устанавливаются градостроительные регламенты следующих видов:

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

На последующих стадиях реализации проекта, указанные в регламентах нормы могут быть уточнены с учетом изменений, действующих нормативно-правовых актов.

5.2 Функциональный регламент.

Функциональный регламент устанавливает вид разрешенного использования участков, соответствующий требованиям Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» от 17.07.2023 № 289-З, СН 3.01.03-2020 и типу территориальной зоны генерального плана.

Отнесение территории к одному из типов функциональных зон – жилой, общественной, коммунально-обслуживающей, транспортной инфраструктуры, рекреационной, ландшафтной специального назначения – осуществляется на основании выделения доминирующего типа использования территории, охватывающей в совокупности более 50% площади зоны, в соответствии с основными положениями генерального плана.

В границах детального плана выделяются подтипы функциональных зон с применением буквенных индексов, указанных на чертеже «Детальный план» (ГМ-3).

Типология территориальных зон детального плана.

Генеральным планом в пределах границ перспективного развития города определены виды и типы функциональных зон. Детальным планом дополнительно определены подтипы зон. Территория представлена следующими видами, типами и подтипами:

(Ж) – Жилая зона – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, коммунально-бытового, культового назначения, стоянок, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, территории для велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие). В детальном плане, в соответствии с генеральным планом, выделен следующий подтип зоны:

Многоквартирная застройка (Ж-2):

Ж-2.1 – усадебная низкоплотная застройка;

(О) Общественно-деловая зона – территории, предназначенные для размещения объектов деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных объектов, организаций системы образования, культуры, здравоохранения, научных организаций, объектов культового назначения, санаторно-курортного лечения и оздоровления, отдыха и туризма, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, а также стоянок, парковок автомобильного транспорта, территории для велоинфраструктуры. В детальном плане, выделены следующие типы и подтипы общественно-деловой зоны:

Общественная многофункциональная застройка (О-2):

О-2.3 – торгово-обслуживающие предприятия;

О-2.7 – физкультурно-спортивных зданий и сооружений;

(П) – Производственная зона – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, а также мест погребения. В детальном плане, в соответствии с генеральным планом города, выделены следующие типы и подтипы производственной зоны:

Коммунальная (П-2):

П-2.1 – коммунально-обслуживающая;

П-3 – смешанная

(Р) – Рекреационная зона – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, скверы, бульвары, городские леса, ботанические сады, дендрологические парки, а также расположенные на землях общего пользования населенных пунктов зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные

территории. В детальном плане, в соответствии с генеральным планом, выделены следующие подтипы зоны:

Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2):

Р-2.1 – природные парки.

(Л) – Ландшафтная специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, территории противоэрозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования. В детальном плане, в соответствии с генеральным планом, выделены следующие подтипы зоны:

Озеленение специального назначения (Л-1):

Л-1.1 – озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов;

Л-3 – прочее озеленение

В случае установления СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1.1 на Р-1.1, Р-1.2 или Р-2.1. При изменении функционального зонирования на рассматриваемой территории будут распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1.1, Р-1.2 или Р-2.1.

(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.

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства

(И) – Инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования инженерных сетей и сооружений. Инженерные сети и сооружения, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством. В детальном плане, в соответствии с генеральным планом, выделены следующие подтипы зоны:

Инженерных коридоров (И-1):

И-1.2 – воздушных линий электропередач;

(Т) – Транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта. Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории железной дороги, улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля. Территории транспортных объектов включают в себя территории, предназначенные для строительства транспортно-пересадочных узлов, автостанций, автовокзалов, объектов технического обслуживания транспортных средств, гаражей, стоянок, паркингов и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля. В детальном плане, в соответствии с генеральным планом, выделены

следующие типы и подтипы зоны:

Транспортных коммуникаций (Т-1):

Т-1.1 – улиц и дорог;

Т-1.2 – проезды;

(ИТ) зона изменения типа функционального использования. Эта зона включает территории замены усадебной застройки на общественно-жилую или общественную.

Формы освоения зон и участков устанавливаются через сопоставление существующего использования зоны и нормативных параметров и регламентов. В результате все территории микрорайона 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 поменяться тип функциональной зоны. Запрещается изменение границ землепользования, если это ведет к указанным изменениям. При этом в сохраняемой застройке необходимо учитывать требования по её модернизации, если они определены детальным планом. 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 полного сноса застройки.

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, лесохозяйственных и других земель с осуществлением на них строительства в соответствии с регламентами.

Регламент функциональный. Виды и подтипы функциональных зон

Таблица 5.2.1

| Вид зоны | Тип зоны | Подтип зоны |
|--------------------------|---------------------------------|---|
| РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ | | |
| Жилая (Ж) | Многоквартирная застройка (Ж-2) | Ж-2.1 – усадебная низкоплотная застройка; |

| | | |
|---|--|---|
| Общественно-деловая (О) | Общественная специализированная застройка (О-2) | О-2.3 – торгово-обслуживающие предприятия; О-2.5 – школьные и дошкольные учреждения; |
| Производственная (П) | Коммунальная (П-2) | П-2.1 – коммунально-обслуживающая; |
| | Смешанная (П-3) | - |
| Рекреационная (Р) | Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2) | Р-2.1 – природные парки |
| Ландшафтная специального назначения (Л) | Озеленение специального назначения (Л-1) | Л-1.1 – озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов |
| | Прочее озеленение (Л-3) | - |
| Сельскохозяйственная (С) | Ведения личного подсобного хозяйства (С-4) | - |
| Транспортной инфраструктуры (Т) | Транспортных коммуникаций (Т-1) | Т-1.1 – улиц и дорог; Т-1.2 – проезды |
| Изменения типов функционального использования территории (ИТ) | - | - |

Регламенты размещения объектов строительства в функциональных зонах

Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования с применением регламентов детального плана осуществляется по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий» порядок получения размещения на проектирование и строительство устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам детального 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 и детального плана в интересующей застройщика зоне или зонах;
- разработка предпроектной документации в соответствии с регламентами детального плана;

- подача заявки в горисполком о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами детального плана;
- согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.

2. «Специальный» порядок устанавливается, если для желаемого типа объекта строительства установлен режим «В» (возможного) размещения при условии выполнения специальных технико-экономических, архитектурно-планировочных, инженерно-технических, экологических и иных обоснований. В этом случае горисполкомом может быть выдано разрешение на проектно-изыскательские работы с утверждением для конкретного объекта строительства специальных градостроительных требований, отличных или не установленных действующими градостроительными проектами. При этом должны быть учтены возможные допуски с учётом регламентов утверждённой градостроительной документации.

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

В случаях, когда реконструкция, трансформация или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие соседних участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию необходимых мероприятий или осуществить принудительное изъятие земельного участка для государственных нужд.

Для отдельных участков или их групп дополнительно регламентируют перечень объектов строительства, размещение которых осуществляют в приоритетном порядке (П), а также при определенных условиях (В) и размещение которых запрещено (З).

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 5.2.2:

Таблица 5.2.2

| Объекты строительства | Условия размещения объектов в жилой зоне |
|---|--|
| | Усадебная низкоплотная (Ж-2.1) |
| ОСНОВНЫЕ | |
| Многоквартирные жилые дома | З |
| Общежития | З |
| Усадебные жилые дома (с земельным участком 0,02 - 0,04 га, включая площадь застройки) | З |
| Усадебные жилые дома (с земельным участком 0,04 - 0,1 га, включая площадь застройки) | З |
| Усадебные жилые дома (с земельным участком 0,1 - 0,15 га, включая площадь застройки) | В |

| | |
|--|-------------|
| Усадебные жилые дома (с земельным участком 0,15 - 0,20 га, включая площадь застройки) | П |
| Усадебные жилые дома (с земельным участком 0,20 - 0,25 га, включая площадь застройки) | П |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ | |
| Учреждения дошкольного образования | 3 |
| Учреждения общего среднего образования | 3 |
| Специализированные школы (лицеи, гимназии, музыкальные, художественные, спортивные) | 3 |
| Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы) | 3 |
| Учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования | 3 |
| Учреждения здравоохранения и соцобеспечения | В |
| Торговые объекты (магазины; места для размещения передвижных средств розвозной торговли), объекты общественного питания (кафе, кафетерии, буфеты) | В |
| Агротуризм (агроусадьба) | В |
| Объекты культового назначения | В |
| Физкультурно-спортивные сооружения, то же для постоянно проживающего населения | В |
| Коммунально-обслуживающие объекты в том числе: - гаражи, стоянки - инженерно-технические объекты (ТП и т.п.) - мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса) | В В 3 |
| -АЗС | 3 |
| - СТО и авторемонтные мастерские | 3 |
| - пожарное депо | 3 |
| Производственные | 3 |
| Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы) | 3 |
| Объекты внешнего транспорта | 3 |
| Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары) | В |

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественной застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей 5.2.3:

| Объекты строительства | Условия размещения в зонах общественной застройки | |
|---|---|--|
| | Зона торгово-обслуживающих объектов О-2.3 | Зона физкультурно-спортивных зданий и сооружений О-2.7 |
| ОСНОВНЫЕ | | |
| Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления | В | В |
| Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций | В | В |
| Торговые центры, фирменные и специализированные магазины | П | В |
| Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки | В | В |
| Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания | П | В |
| Гостиницы | В | В |
| Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, минипрачечные самообслуживания | П | В |
| Объекты почтовой связи и электро-связи | В | В |
| Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы | В | В |
| Объекты культового назначения | В | В |
| Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга и т.п. | П | В |
| Автозаправочные станции для легковых автомобилей | В | З |
| Инженерно-технические объекты (АТС, ТП и т.п.) | В | В |
| Склады и базы | З | З |
| Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений | З | З |
| Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары | П | П |
| Объекты отдыха и туризма | В | В |
| Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки | П | П |
| Учреждения общего среднего образования, профессионально-технического образования | П | В |

| Объекты строительства | Условия размещения в зонах общественной застройки | |
|---|---|--|
| | Зона торгово-обслуживающих объектов О-2.3 | Зона физкультурно-спортивных зданий и сооружений О-2.7 |
| Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры | П | В |
| Территориальные поликлиники, станции скорой помощи | В | В |
| Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации | В | В |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ | | |
| Многоквартирные жилые дома | В* | З |
| Усадебная застройка | З | З |
| Промышленные предприятия | З | З |
| Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты | П | В |

* При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на.

Перечень объектов, разрешенных в зонах ландшафтной и рекреационной специального назначения к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 2.5.4:

Таблица 5.2.4

| Объекты строительства | Условия размещения в ландшафтной зоне и рекреационной зоне специального назначения | | |
|--|--|---------------------|--|
| | Природные парки Р-2.1 | Природные парки Л-3 | Озеленённые территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов Л-1.1 |
| Объекты озеленения | | | |
| парки | П | З | В* |
| дендропарки | В | З | В* |
| скверы | В | З | В* |
| бульвары | З | З | В* |
| лесо-, луго-, гидропарки | П | В | В* |
| Особо-охраняемые природные территории ООПТ | В | З | В* |
| экологические научно-познавательные учреждения | В | З | З |
| кладбища | З | З | В** |

| Объекты строительства | Условия размещения в ландшафтной зоне и рекреационной зоне специального назначения | | |
|--|--|---------------------|--|
| | Природные парки Р-2.1 | Природные парки Л-3 | Озеленённые территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов Л-1.1 |
| все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения | П | В | В |
| пункты оказания первой медицинской помощи | В | З | З |
| Зоны рекреации у воды | П | З | З |
| объекты культуры и массового отдыха | В | З | В** |
| объекты физкультуры и спорта | В | З | В** |
| площадки для занятия физкультурой и спортом | П | З | З |
| Объекты торгово-бытового назначения | В | З | В** |
| Временные торговые павильоны | В | З | З |
| Информационные стенды | П | В | В |
| Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки) | П | В | В |
| Объекты общественного питания | В | З | В** |
| Выставочные экспозиции | В | З | В** |
| Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха | В | З | В** |
| Пункты проката | В | З | З |
| Общественные туалеты | П | З | З |
| Пункты оказания медицинской помощи | В | З | З |
| Административные объекты | В | З | В** |
| Станции (посты) спасения на водах | В | З | З |
| Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое) | П | В | В |
| объекты санаторно-курортного лечения | З | З | З |
| оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха и др.) | З | З | З |

| Объекты строительства | Условия размещения в ландшафтной зоне и рекреационной зоне специального назначения | | |
|--|--|---------------------|--|
| | Природные парки Р-2.1 | Природные парки Л-3 | Озеленённые территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов Л-1.1 |
| специализированные учреждения здравоохранения | З | З | З |
| научно-образовательные учреждения | З | З | З |
| культурно-просветительные учреждения | З | З | З |
| все типы жилых домов | З | З | З |
| места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги) | З | З | В** |
| Объекты культового назначения | В | З | В** |
| административные и офисно-деловые объекты | З | З | В** |
| пожарные депо | З | З | В** |
| объекты производственного и коммунального назначения | З | В | В** |
| объекты инженерной и транспортной инфраструктуры | В | В | В** |
| площадки для выгула и дрессуры собак | З | З | З |
| Иные объекты | З | П | П |

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

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

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в коммунальных зонах, необходимо принимать в соответствии с таблицей 5.2.6:

Таблица 5.2.6

| Объекты строительства | Условия размещения объектов в производственной зоне | |
|---|---|-------------------------------|
| | Коммунально-обслуживающая П-2.1 | Коммунально-обслуживающая П-3 |
| ОСНОВНЫЕ | | |
| Предприятия легкой и пищевой промышленности | В | В |
| Предприятия промышленности стройматериалов | В | В |

| Объекты строительства | Условия размещения объектов в производственной зоне | |
|---|---|-------------------------------|
| | Коммунально-обслуживающая П-2.1 | Коммунально-обслуживающая П-3 |
| Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей | В | В |
| Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую | В | В |
| Предприятия по хранению и обслуживанию транспортных средств, в том числе грузового транспорта (автобазы и т.п.) | В | В |
| Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки) | В | В |
| Объекты малого бизнеса | В | В |
| Высокотехнологичные наукоемкие предприятия | В | В |
| Пункты приёма вторсырья | В | В |
| Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи) | В | В |
| Автомобильные парковки, стоянки | В | В |
| Склады, базы | В | В |
| Объекты инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.) | В | В |
| Пожарные депо | В | В |
| Кладбища | З | З |
| ТЭЦ | В | В |
| Автовокзалы междугородние | З | З |
| Станции техобслуживания транзитного автотранспорта | В | В |
| Таможенные терминалы | З | З |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ | | |
| Множкквартирные жилые дома | З | З |
| Усадебная застройка | З | З |
| Общежития | З | З |
| Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории) | В* | В* |
| Предприятия торговли | В** | В** |
| Предприятия общественного питания и бытового обслуживания | В** | В** |
| Учреждения общего среднего и дошкольного образования | З | З |
| Учреждения среднего специального образования | З | З |
| Учреждения культуры и развлечений | З | З |
| Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки) | З | З |
| Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства | В | В |

| Объекты строительства | Условия размещения объектов в производственной зоне | |
|--|---|-------------------------------|
| | Коммунально-обслуживающая П-2.1 | Коммунально-обслуживающая П-3 |
| Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы) | З | З |
| Объекты культового назначения | З | З |
| Объекты зеленого строительства ограниченного пользования | П | П |

*Только для учреждений здравоохранения, обслуживающих работников предприятий.

**Только для работающих на предприятиях.

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) зоне транспортной инфраструктуры необходимо принимать в соответствии с таблицей 5.2.6:

Таблица 5.2.6

| Объекты строительства | Условия размещения объектов в зоне транспортной инфраструктуры | |
|--|--|----------------|
| | Улиц и дорог Т-1.1 | Проездов Т-1.2 |
| Транспортные коммуникации и специализированные (профильные) объекты городского транспорта, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории населенного пункта и пригородной зоне, | П | П |
| Промышленные предприятия, связанные с транспортом | З | З |
| Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки) | З | З |
| Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки и др.) для обслуживания транспортных предприятий или их работников | З | З |
| Объекты малого бизнеса, связанные с транспортом у дорог, парковок, вокзалов | З | З |
| Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, ЭЗС, СТО, пункты зарядки электротранспорта многоярусные гаражи) | З | З |
| Автомобильные парковки, стоянки | В | В |
| Склады, базы | З | З |

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. В случае размещения в производственной (коммунально-обслуживающей) зоне предприятий их базовая СЗЗ не должна превышать 50

м., либо для предприятий должна быть выполнена расчётная СЗЗ не более 50 м. Границы СЗЗ необходимо уточнять при размещении конкретных объектов от которых они будут устанавливаться.

5.3 Строительный регламент.

Строительный регламент устанавливает требования (ограничения) к геометрическим параметрам застройки и показателям интенсивности строительного использования.

Геометрические параметры застройки.

Геометрические параметры застройки определяются границами, линиями и высотой застройки.

Границы застройки определяют пространственные пределы, в которых осуществляется размещение капитальных строений участка. Размещение застройки должно обеспечить соблюдение градостроительных, санитарных, противопожарных и других требований установленных СН 2.02.05-2020, СН 3.01.03-2020, СН 3.03.06-2022, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №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», ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Линии регулирования застройки фиксируют границы, за которые не должны выходить фасады зданий и иных сооружений в соответствии с планировочным решением застройки. Расстояние между границей наземной (подземной) части здания, сооружения и красными линиями для проектируемой застройки принимается, м, не менее:

10 – для улиц категорий А, М, Б, В;

6 – для магистральных улиц категории Г и улиц местного значения;

3 – для усадебной застройки.

Высота застройки устанавливается с целью регулирования композиционных качеств застройки. Детальным планом определены следующие параметры высоты застройки:

малоэтажная – 1-3 этажа;

Интенсивность строительства.

Показатели интенсивности строительного использования участка включают в себя следующие характеристики:

- коэффициент застройки;
- коэффициент плотности застройки.

Коэффициент застройки K_u устанавливает соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки (для озеленения, хозяйственной деятельности, открытой парковки транспорта), и определяется по формуле:

$$K_u = \frac{F_z}{F_a}$$

Где F_z – площадь застройки (площадь под зданием), м²;

F_a – площадь участка, м².

Коэффициент жилой усадебной низкоплотной застройки (Ж-2.1):

$$K_u = \frac{3005}{79204} = 0,04$$

Коэффициент застройки общественной зоны центров обслуживания жилых районов и микрорайонов О-2.3:

$$K_u = \frac{268}{1370} = 0,2$$

Коэффициент застройки общественной зоны школьных и дошкольных учреждений О-2.5:

$$K_u = \frac{2161}{29806} = 0,1$$

Коэффициент застройки коммунально-обслуживающей зоны П-2.1:

$$K_u = \frac{179}{2578} = 0,1$$

Коэффициент застройки коммунально-обслуживающей зоны П-3:

$$K_u = \frac{5721}{15752} = 0,36$$

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

$$K_d = \frac{F_{\Sigma Z}}{F_a}$$

Где $F_{\Sigma Z}$ – общая площадь зданий (суммарно по этажам), м².

Коэффициент плотности жилой усадебной низкоплотной застройки (Ж-2.1):

$$K_u = \frac{2204+1903}{79204} = 0,05$$

Коэффициент плотности застройки общественной зоны центров обслуживания жилых районов и микрорайонов О-2.3:

$$K_u = \frac{268}{1370} = 0,2$$

Коэффициент плотности застройки общественной зоны школьных и дошкольных учреждений О-2.5:

$$K_u = \frac{2048+1137}{29806} = 0,1$$

Коэффициент плотности застройки коммунально-обслуживающей зоны П-2.1:

$$K_u = \frac{179}{2578} = 0,1$$

Коэффициент плотности застройки коммунально-обслуживающей зоны П-3:

$$K_u = \frac{5721}{15752} = 0,36$$

Таблица 5.3.1

| Подтип зоны | Параметры освоения | | |
|--|--------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Этажность | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Жилая усадебная низкоплотная (существующая) застройка (Ж-2.1) | 1-3 | 0,04-0,5 | 0,05-0,1 |
| Торгово-обслуживающие предприятия (О-2.3) | 1-3 | 0,2-0,5 | 0,2-0,7 |
| Школьные и дошкольные учреждения (О-2.5) | 1-4 | 0,1-0,5 | 0,1-0,7 |
| Коммунально-обслуживающие (П-2.1) | 1-3 | 0,1-0,4 | 0,1-0,2 |
| Смешанная (П-3) | 1-3 | 0,12-0,4 | 0,12-0,4 |
| Зона транспортной инфраструктуры: улицы и дороги (Т-1.1), проезды (Т-1.2), | 1 | - | - |

*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.

**Допускается повышение этажности по согласованию с территориальным подразделением по архитектуре и градостроительству.

*** В таблице указаны интервалы для значений коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки.

На последующих стадиях проектирования коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки может уточняться при обосновании с учётом действующих нормативно-правовых актов, в том числе требований по озеленённости территории.

Основным критерием эффективности градостроительного использования жилых территорий является показатель плотности жилой застройки, которая регламентируется плотностью жилищного фонда, согласно п. 6.2.5 СН 3.01.03-2020.

Плотность жилищного фонда

| Тип усадебной жилой застройки | Плотность жилищного фонда |
|--|-------------------------------|
| Усадебная низкоплотная застройка (размеры участка от 0,1га до 0,15 га) | от 750 до 882 м.кв.общ.пл./га |
| Усадебная низкоплотная застройка (с земельным участком св. 0,15 до 0,20 га, включая площадь застройки) | от 4 до 5 ед.домов/га |

| | |
|--|-----------------------|
| Усадебная низкоплотная застройка (с земельным участком св. 0,20 до 0,25 га, включая площадь застройки) | от 3 до 4 ед.домов/га |
| Примечания: Усадебная застройка, предусматривающая ведение личного подсобного хозяйства и оказание услуг в сфере агроэкотуризма (площадь участка 1500 м ² и более), согласно п. 6.3.2 СН 3.01.03-2020. В условиях градостроительной 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. | |

В детальном плане принят размер участков согласно п.6.3.3 СН 3.01.03-2020. Размер усадебного многоквартирного жилого дома в проекте предлагается 90 кв.м. согласно СКТО Лепельского района.

5.4 Инфраструктурные регламенты. Транспортная инфраструктура.

На последующих стадиях проектирования (предпроектная документация, архитектурный и строительный проекты), с учётом принимаемых архитектурно – планировочных решений по отдельным кварталам, объектам, улицам и проездам, необходимо соблюдать нормируемые требования по транспортно-пешеходной доступности различных объектов и сооружений, нормы обеспеченности местами для хранения автотранспорта.

Учреждения и предприятия социально-гарантированного обслуживания следует размещать на территориях, приближенных к местам жительства и работы основной массы населения, в составе общественных центров и в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы пешеходной и транспортной доступности для объектов обслуживания и их комплексов:

- повседневного — не более 30 мин пешеходной доступности;
- периодического — не более 30 мин транспортной доступности.

Дальность пешеходных подходов к остановкам общественного транспорта не должна превышать для жилой застройки среднеэтажной и малоэтажной 800 м согласно СН 3.01.03-2020.

На автопарковках, располагаемых в жилой застройке, около общественных, производственных и рекреационных объектов, посещаемых инвалидами с нарушением функций опорно-двигательного аппарата, включая передвигающихся на креслах-колясках, следует выделять места для спецавтотранспорта, принадлежащего инвалидам с нарушением функций опорно-двигательного аппарата или перевозящего их, в соответствии с СН 3.02.12.

Места для автопарковки спецавтотранспорта для инвалидов с нарушением функций опорно-двигательного аппарата, включая передвигающихся на креслах-колясках, следует отмечать специальными знаками и размещать в непосредственной близости от выезда или выхода с автопарковки, но не далее 50 м от входов на объекты.

Инженерная инфраструктура.

На последующих стадиях проектирования (предпроектная документация, архитектурный и строительный проекты) необходимо соблюдать требования действующих ТНПА в части нормативных расстояний от инженерных сетей до зданий и сооружений, элементов благоустройства и озеленения. Объемы потребляемых инженерных ресурсов приведены в таблице 5.4.1.

Таблица 5.4.1

| Показатели | Ед.изм. | Сущ. положение | расчетный срок (2030г.) |
|--|---------------------------|----------------|-------------------------|
| Суммарная электрическая нагрузка | кВт | 3088 | 4749,0 |
| Суммарное теплотребление | МВт | 18,959 | 23,143 |
| Общее газопотребление | тыс. м ³ /год | 326,41 | 326,41 |
| Количество номеров (портов) телефонной связи | тыс. номеров (портов) | 2,280 | 3,016 |
| Общее водопотребление | тыс. м ³ /сут. | 1,222 | 1,519 |
| Объем сточных вод | тыс. м ³ /сут. | 1,222 | 1,519 |
| Территория, требующая инженерной подготовки | га | - | 2,2 |
| Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т/год | 1,374 | 1,917 |

Примечание: показатели по инженерной инфраструктуре могут быть уточнены на последующих стадиях проектирования (предпроектная документация, архитектурный и строительный проекты).

При инженерной подготовке территории необходимо учитывать требования СН 3.01.03-2020 по максимальному сохранению существующего рельефа местности, существующего покрытия улиц и дорог обеспечивая при этом благоприятные условия для отвода поверхностного стока. На последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проект), перед началом строительства необходимо предусмотреть мероприятия по снятию, временному хранению и дальнейшему использованию для озеленения плодородного слоя почвы в соответствии с действующим законодательством. При освоении территории вблизи оз. Школьное необходимо учитывать данные по затоплению территории района. Согласно информации филиала «Витебский областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (письмо №9-11-24/245 от 24.04.2025) максимальный уровень воды 1% и 10% обеспеченности весеннего половодья в районе проектирования составляет соответственно 118,22 мБС и 115,81 мБС.

5.5 Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты.

Планировочные ограничения для рассматриваемой территории установлены в соответствии с нормативно-правовыми актами Республики Беларусь.

С уточнением размещения зданий, инженерных сооружений и площадок на последующих стадиях необходимо соблюдение санитарных разрывов:

- 15 м от очистных сооружений дождевой канализации;
- 20 м от площадок для сбора мусора;
- от автомобильных парковок и стоянок в зависимости от вместимости в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;
- от производственных и других объектов в зависимости от их мощности в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

Жилые и общественные здания в застройке необходимо размещать и ориентировать, обеспечивая непрерывную продолжительность инсоляции помещений не менее 2 ч в день в нормируемый период с 22 марта по 22 сентября в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

Размещение и ориентация зданий учреждений дошкольного образования, общеобразовательных учреждений, должны обеспечивать непрерывную продолжительность инсоляции 3 ч в нормируемый период.

Для территорий детских игровых площадок, спортивных площадок и зон отдыха жилых домов, групповых площадок учреждений дошкольного образования должно быть обеспечено не менее 2,5 ч непрерывной инсоляции.

Нормируемая продолжительность минимального времени непрерывной инсоляции должна быть обеспечена:

— в жилых домах — не менее чем в одной жилой комнате одно-, двух-, трехкомнатных квартир и в двух жилых комнатах в квартирах с количеством комнат четыре и более;

— в учреждениях дошкольного образования — в игровых и групповых помещениях.

Показатели необходимых параметров для функционирования рекреационной зоны и ландшафтной зоны специального назначения устанавливаются в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также Эко-НиП 17.01.06-001-2017.

Детальным планом, в соответствии с генеральным планом, регулируются параметры рекреационной зоны и ландшафтной зоны специального назначения.

Таблица 5.5.1

| Тип зоны | Уровень благоустройства | Параметры (элементы территории, % от общей площади) | | | Допустимые рекреационные нагрузки чел/га |
|----------|---|---|--|---------------------------|--|
| | | Озеленение территории, не менее | Тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до | Застроенность, не более % | |
| P-1.1 | Оборудование малыми архитектурными формами и объектами рекреационной инфраструктуры | 60* | 39* | 1** | 75-100 |
| P-2.1 | Частичное оборудование малыми архитектурными формами и объектами рекреационной инфраструктуры | 95* | 4* | 1 | До 60 |
| Л-1.1 | Не предусматривается | 70* | - | 30 | - |

*Параметры уточняются в зависимости от вида озелененной территории в соответствии с требованиями действующих технических нормативных правовых актов, проектами благоустройства, с учётом сложившейся застройки.

** Только временные павильоны, киоски, палатки на площадках в составе объектов озеленения городского значения

На графических материалах детального плана размещение перспективных

зданий и сооружений показано схематично. На последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проект) необходимо уточнять размещение и этажность зданий и сооружений, внутриквартальных проездов, парковок и площадок с учётом регламентов детального плана, а также действующих градостроительных, санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

5.6. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Градостроительные решения, обеспечивающие минимизацию последствий или предотвращающие чрезвычайные ситуации, заключаются в формировании оптимальной планировочной структуры и функционального зонирования в соответствии с требованиями устойчивости и защиты населения, что было отражено в генеральном плане аг. Камень и получило дальнейшее развитие в настоящем детальном плане. Эти решения принимались с учетом анализа и оценки возможного возникновения чрезвычайных ситуаций.

Градостроительные решения в части формирования оптимальной планировочной структуры и функционального зонирования в соответствии с требованиями устойчивости и защиты были приняты в генеральном плане. В детальном плане эти решения закрепляются и детализируются с учетом санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил.

При дальнейшем освоении территории необходимо:

- учитывать ограничения по строительству зданий (по этажности) на данной территории при недостаточной оснащённости пожарных аварийно-спасательных подразделений МЧС специальной техникой для спасения людей;
- учитывать противопожарные разрывы проектируемой застройки;
- создавать условия оптимальной доступности специальных служб ко всем проектируемым зданиям и сооружениям;
- развивать системы оповещения населения о возникновении чрезвычайных ситуаций;
- поддерживать в состоянии постоянной готовности к использованию по назначению имеющихся в городе пожарных гидрантов, водоемов и резервуаров, обеспечив ремонт неисправных;
- выполнять инженерное обустройство территории с учетом обеспечения дублирования сетей в случае аварий и выхода из эксплуатации.

«Мероприятия по предупреждению ЧС» Таблица 5.6.1

| Требования регламента | Требования НПА, ТНПА, СН, СП | Ограничения по регламенту |
|--|---|--|
| <i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i> | | |
| планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайным ситуациям и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой | <i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»;</i> <i>п. 4 статьи 18 Закона Республики Беларусь от 15 июля 1993 г. № 2403-ХІІ «О пожарной безопасности»</i> | Радиус обслуживания подразделений по ЧС (пождепо) для: агрогородка – не более 10 км |
| при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным | <i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i> | в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно- |

| | | |
|---|---|--|
| ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник) | | спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического. |
| осуществлять нормирование условий прокладки инженерных и технологических сетей по проектируемой территории | <i>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i> | |
| <i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i> | | |
| учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями | <i>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i> | Согласно требованиям строительных норм |
| учитывать требования по нормированию расстояния от границ населенного пункта, усадебной жилой застройки до лесных массивов, участков разработки или открытого залегания торфа | <i>п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i> | Расстояние от границ городского населенного пункта, не менее: 100 – до границ участков разработки или открытого залегания торфа; 50 – до границ лесного массива хвойных и смешанных пород; 20 – до границ лесного массива лиственных пород. |
| учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям проектируемой территории | <i>п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i> | Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» |
| учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам | <i>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i> | Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения» |

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

| № п/п | Показатели | Ед. изм. | Сущ. положение | 1 этап (2030г.) | 2 этап (2045г.) |
|-----------|---|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1. | НАСЕЛЕНИЕ | | | | |
| | Численность населения | чел. | 16 | 48 | 67 |
| | Плотность населения усадебной низкоплотной застройки | чел./га | 1 | 2 | 3 |
| 2. | ТЕРРИТОРИЯ | | | | |
| | Площадь территории в границах детального планирования, в том числе: | га | 31,1 | 31,1 | 31,1 |
| | - жилая, в том числе: | га | 31,1 | 31,1 | 31,1 |
| | - жилая усадебная низкоплотная | га | 5,98 | 6,57 | 7,57 |
| | - общественно-деловая, в том числе: | га | 5,98 | 6,57 | 7,57 |
| | - территория школы | | 2,95 | 2,98 | 3,1 |
| | - общественно-торговый центр | га | 2,95 | 2,98 | 2,98 |
| | - территории производственные, в том числе: | га | - | - | 0,12 |
| | - коммунально-обслуживающая | га | 0,27 | 0,26 | 1,94 |
| | - смешанная | га | 0,27 | 0,26 | 0,26 |
| | - территории рекреационные и ландшафтные специального назначения, в том числе: | га | - | - | 1,57 |
| | - озелененные территории общего пользования | га | - | 17,38 | 14,58 |
| | - озелененные территории специального назначения | га | - | 7,32 | 6,52 |
| | - прочее озеленение | га | - | 3,76 | 4,73 |
| | - сельскохозяйственная, в том числе: | га | - | 6,3 | 3,33 |
| | - естественные луговые | га | 20,53 | 0,48 | 0,48 |
| | - древесно-кустарниковая растительность | га | 7 | - | - |
| | - ведения личного подсобного хозяйства | га | 8,18 | - | - |
| | - водные поверхности водных объектов | га | 5,35 | 0,48 | 0,48 |
| | - транспортная инфраструктура, в том числе: | га | 0,62 | 0,62 | 0,62 |
| | - проезды, улицы в красных линиях | га | 0,75 | 2,81 | 2,81 |
| 3. | ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД | | | | |
| | Общее количество жилищного фонда в том числе: | тыс. м ² общей площади домов (квартир) | 1,052 16 | 2,157 26 | 2,517 30 |
| | - усадебного низкоплотного | тыс. м ² общей площади домов (квартир) | 1,052 16 | 2,157 26 | 2,517 30 |
| | Средняя жилищная обеспеченность населения (по СКТО Лепельского района) | м ² общ. пл./ чел. | 65,8 | 45 | 37,6 |
| | Прирост усадебного низкоплотного жилищного фонда | тыс. м ² общей площади домов (квартир) | - | 1,105 10 | 1,465 14 |
| | Средняя плотность усадебного низкоплотного жилищного фонда | ед./га | 3 | 4 | 4 |
| | Средняя плотность усадебного низкоплотного жилищного фонда | кв.м./га | 176 | 324 | 329 |

| № п/п | Показатели | Ед. изм. | Сущ. положение | 1 этап (2030г.) | 2 этап (2045г.) |
|-----------|--|---|-----------------|---------------------|---------------------|
| 4. | СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА | | | | |
| | *Учреждения дошкольного образования | <u>мест</u> мест/тыс. жит. | <u>1</u> 63 | <u>2</u> 54 | <u>4</u> 54 |
| | *Учреждения общего среднего образования | <u>мест</u> мест/тыс. жит. | <u>2</u> 125 | <u>4</u> 109 | <u>8</u> 109 |
| | Спортивные сооружения | <u>га</u> га/тыс. жит. | - | <u>0,21</u> 5,67 | <u>0,62</u> 8,37 |
| | Учреждения культуры | <u>мест</u> мест/тыс. жит. | - | <u>15</u> 405 | <u>30</u> 405 |
| | Поликлиники | <u>посещ.</u> <u>в см.</u> посещ. в см./ тыс. жит. | <u>1</u> 63 | <u>1</u> 27 | <u>2</u> 27 |
| | *Больницы | <u>коек</u> коек/ тыс. жит. | <u>1</u> 63 | <u>1</u> 27 | <u>1</u> 13,5 |
| | Объекты торговли | <u>м² торг. пл.</u> <u>м² торг.пл.</u> /тыс. чел. | - | <u>96</u> 2595 | <u>96</u> 1297 |
| | Отделение связи | объект | 1 | 1 | 1 |
| | Отделение банка | объект | 1 | 1 | 1 |
| 5. | ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА | | | | |
| | Протяженность уличной сети | км | 1,664 | 2,365 | 2,946 |
| | в том числе: | | | | |
| | - магистральные улицы (категории Г) | км | 1,664 | 1,664 | 1,664 |
| | -жилые улицы второстепенные (категории З) | км | - | 0,701 | 1,282 |
| | Автомобильные стоянки, парковки | маш./мест | - | 19 | 19 |
| | в том числе: | | | | |
| | - парковки для жилой застройки | маш./мест | - | - | - |
| | - парковки для объектов общественного назначения | маш./мест | - | 19 | 19 |
| 6. | ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА | | | | |
| | Общее водопотребление | тыс. м ³ /сут. | 0,0088 | 0,0216 | 0,0348 |
| | Объем сточных вод | тыс. м ³ /сут. | 0,0088 | 0,0216 | 0,0348 |
| | Суммарная электронагрузка | кВт | 46 | 146,5 | 243,74 |
| | Суммарное теплотребление | МВт | 0,378 | 0,675 | 1,414 |
| | в том числе: с использованием природного газа | МВт | - | 0,297 | 1,414 |
| | в том числе: с использованием МВТ | МВт | 0,378 | 0,378 | - |
| | Общее газопотребление | тыс. м ³ /год | - | 37,395 | 61,872 |
| | в том числе: потребление природного газа | т/ год | 3,919 | 3,919 | - |
| | Количество номеров (портов) телефонной связи | тыс. номе- ров(портов) | 0,024 | 0,042 | 0,080 |
| | Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т/год | 0,0126 | 0,0226 | 0,0414 |
| 7. | ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ | | | | |
| | Озелененность территории | % | 13 | 32 | 41 |
| | Обеспеченность озелененными территориями об-щего пользования | м ² /чел. | - | 71,98 | 71,98 |

| № п/п | Показатели | Ед. изм. | Сущ. поло- жение | 1 этап (2030г.) | 2 этап (2045г.) |
|------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Площадь санитарно-защитных зон | га | 10,5 | 10,5 | 15,5 |

*- объекты обслуживания вне территории проектирования, расчетная потребность на население в границах проектируемого детального плана.

ПРИЛОЖЕНИЯ