

**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

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

Заказчик: Лепельский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 3.20

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ  
Г. ЛЕПЕЛЯ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**3.20-00. ОП-2**

апрель, 2021 г

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>ГЛАВА 1. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Цели регламентов .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Система градостроительных регламентов .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Типология функциональных зон.....</b>	<b>13</b>
<b>ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>16</b>
<b>2.1. Регламенты основных типов функциональных зон.....</b>	<b>16</b>
2.1.1. Жилые зоны .....	16
2.1.2. Общественные зоны.....	20
2.1.3. Рекреационные зоны.....	24
2.1.4. Дополнительные зоны .....	32
<b>2.2. Регламенты расчетно-планировочных зон и кварталов .....</b>	<b>35</b>
2.2.1. Расчетно-планировочное образование (РПО) № 1 .....	36
2.2.2. Расчетно-планировочное образование (РПО) № 2 .....	61
2.2.3. Расчетно-планировочное образование (РПО) № 3 .....	82

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план центральной части г. Лепеля» (далее – Детальный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заказу Лепельского районного исполнительного комитета на основании решения Лепельского районного исполнительного комитета от 29 ноября 2019 № 1211 и в соответствии с заданием на проектирование.

Целью Детального плана является установление градостроительных требований регламентов использования территории, в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития территории проектирования в соответствии с градостроительным проектом общего планирования «Генеральный план г. Лепеля», утвержденного решением Лепельского районного Совета депутатов от 27 ноября 2018 № 122 (далее – Генеральный план).

Детальный план уточняет и конкретизирует решения Генерального плана по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемой территории.

Материалы Детального плана используют для подготовки архитектурно-планировочных заданий, градостроительных паспортов земельных участков, заданий на разработку проектной документации по строительству (реконструкции) отдельных зданий и сооружений, градостроительных комплексов, улиц, площадей, инженерных и транспортных коммуникаций, сетей и сооружений, проектов благоустройства и озеленения территорий общего пользования.

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

Для одной и той же территории может быть действителен только один Детальный план. Положения Детального плана могут уточняться на последующих стадиях строительного проектирования без корректировки документа в целом.

Детальный план разработан в соответствии с законодательством в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

В Детальном плане учтены все представленные проектно-планировочные материалы по строительству на территории в границах проектирования объектов жилищно-гражданского строительства, по которым приняты соответствующие решения Лепельского районного исполнительного комитета.

Площадь территории Детального плана в границах проектных работ составляет 360,0 га. Площадь территории Детального плана, для которой выполняется эскиз застройки – 202,0 га.

В Детальном плане приняты следующие временные этапы планирования:

современное состояние – 01.01.2020;

1 этап (первоочередные мероприятия) – 2025 г.;

2 этап (расчетный срок) – 2030 г.

Детальный план включает утверждаемую и обосновывающую части проекта.

Утверждаемая часть включает:

текстовые материалы – «Основные положения территориального развития», «Градостроительные регламенты»;

графические материалы – чертежи: «Детальный план», «Разбивочный план красных линий».

Обосновывающая часть включает текстовые и графические материалы, в которых рассмотрены условия, предпосылки и основания для принятых проектных решений Детального плана по всем разделам.

Детальный план разработан на векторной топографической съемке масштаба 1:2 000, изготовленной ООО «Геоэнергострой» в виде цифровой модели местности с высотой сечения рельефа 0,5 метра. Аэрофотосъемка местности была проведена с помощью беспилотного летательного аппарата в местной системе координат г. Лепеля.

Для упрощения подготовки и печати чертежей Проекта из векторного чертежа был создан растровый план на территорию в границах проектирования.

## **ГЛАВА 1. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ**

Функциональное зонирование территории устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных режимов (регламентов) использования и застройки проектируемого района.

Настоящим проектом предусматривается создание плана функционального использования территории проектируемого района (ГМ-3 «Детальный план»). В свою очередь, регламенты, установленные детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

Градостроительные режимы и регламенты разработаны на весь проектируемый район, выделено 3 расчётно-планировочных образования, в соответствии с основными функциональными блоками. Структурно-планировочная организация проектируемого района представлена на рис. 2.2.

Параметры планировки и застройки установлены, исходя из требований законодательства, строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности этих территорий.

Тип функционального назначения определялся по приоритетному использованию (не менее 50%), что не исключает другое назначение, соответствующее тем же градостроительным параметрам, но более востребованное.

### **1.1. Цели регламентов**

Регламенты являются нормативной базой развития проектируемой территории. Установленные в детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития на всей территории в границах проектирования, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Регламенты установлены для трех основных видов функциональных зон и трех дополнительных.

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

### **1.2. Система градостроительных регламентов**

Регулирование развития функциональных зон основано на системе регламентов, включающей следующие виды, как представлено в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1. Система градостроительных регламентов

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Формы освоения	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
1. Жилые зоны – Ж 2. Общественные зоны – О 3. Рекреационные зоны –Р 4. Зона ландшафтно-экологического регулирования – Л 5. Производственные зоны – П 6. Зоны транспортной инфраструктуры – Т 7. Зоны инженерной инфраструктуры – И 8. Зоны специального назначения – СН	Перечни основных и дополнительных объектов с режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых общественных производственных ландшафтно-рекреационных	1. Застроенность, участка, соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки 2. Интенсивность градостроительного освоения, соотношение видов застройки и использования территории 3. Физические параметры объектов, этажность застройки	1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана 2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом 3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом 4. Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты	Регулирующие зоны: 1. Зоны структурно-планировочных элементов города (для больших и крупных городов) 2. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций 3. Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций 4. Зоны природоохранные 5. Зоны санитарно-защитные 6. Зоны смены режима и типа функционального использования 7. Зоны охраны ИКЦ (историко-культурных ценностей)	1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии заявки регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации 2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного генеральным планом к режиму возможного - «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие ДП для зон с режимом «реконструкция» 3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне, а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых не возможна без детальных градостроительных планов

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

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

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

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

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

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

### **Регламент В. Система параметров застройки и использования**

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

- соотношение видов застройки и использование территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки.

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

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

устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка, нормативных параметров и регламентов. В результате все территории и 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. Если существующая застройка или использование имеют статус «не соответствующих» регламентам, то приведение их к соответствию осуществляется тремя основными путями:

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

2. Несоответствие, прежде всего, регламенту «разрешенный вид застройки» преодолевается через изменение видового состава объектов, типа застройки или использования путем трансформации, перепрофилирования или полной санации и сноса застройки.

3. Несоответствие между границами существующих застраиваемых территорий и перспективных разрешается через постепенный территориальный рост населенного пункта, изменение его административных границ, изъятие в установленном порядке сельскохозяйственных, специальных или резервных земель и осуществление на них строительства в соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как «освоение новых территорий» или «новое освоение».

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

устанавливается с помощью типов «регулирующих зон», которые отличаются от «функциональных зон», тем, что не являются физическим базисом и целью развития населенного пункта, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки. Вместе с тем отдельные функциональные «незастраиваемые» зоны находятся внутри «застраиваемых» и тем самым становятся определенным планировочным ограничением для застройки. Поэтому зоны транспортных, инженерных объектов и коммуникаций, а также зоны специального назначения попали одновременно в обе классификации и функциональных, и регулирующих зон. При размещении объектов строительства в отсутствие детальных планов в местах, где это не

запрещено, регламенты зонирования устанавливаются с помощью регулирующих зон.

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

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

1. «Общий» порядок должен осуществляться следующим образом:

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

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

предоставление в установленном порядке земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

10. При возведении, эксплуатации, реконструкции, капитальном ремонте объектов, не запрещенных к размещению в границах прибрежных полос и водоохраных зон, необходимо обеспечить соблюдение требований Водного кодекса Республики Беларусь и проведение мероприятий по охране вод, предусмотренных проектной документацией.

### **Регулирующие зоны**

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

Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах детального плана.

Представлены на чертеже ГМ-3 «Детальный план».

Зоны природоохранные устанавливаются для особо охраняемых природных территорий и объектов, природных территорий, подлежащих специальной охране, месторождений полезных ископаемых. Влияют на размещение, использование участков и параметры застройки. Представлены на чертежах «Схема существующего состояния окружающей среды и планировочных ограничений», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Зоны санитарно-защитные и санитарных разрывов устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду. Влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на чертежах «Схема существующего состояния окружающей среды и планировочных ограничений», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Зоны неблагоприятных инженерно-геологических условий для развития застройки устанавливаются в соответствии с инженерно-геологическим районированием территории, которое выделяет районы в различной степени благоприятные для строительства: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный. Влияют на размещение и параметры застройки.

### **Экологические регламенты использования территории**

Экологические регламенты использования территории заключаются в выполнении требований регулирующих зон (регламент «Д» - Система планировочных ограничений), установленных на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека, оптимизации окружающей городской среды.

В детальном плане для оценки территориальных возможностей развития проектируемого района, а также преобразования существующей застройки установлены экологические регламенты в разрезе расчетных планировочных образований, которые накладывают планировочные ограничения по градостроительному использованию территории, охране природных комплексов, оптимизации окружающей среды в соответствии с законами Республики Беларусь, строительными нормами проектирования, санитарными правилами и нормами Минздрава РБ, нормативными документами Минприроды РБ, с учетом решений генерального плана г.Лепеля.

При развитии города в границах детального плана в результате освоения новых земель или реконструкции сформировавшихся городских образований, необходимо учитывать требования законодательства в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. На чертежах «Схема существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды» эти требования учтены в качестве планировочных ограничений.

Зоны санитарно-защитные в границах детального плана включают:

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

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

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

охранные зоны (далее – ОЗ) объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива,

зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране.

***Санитарно-защитные зоны организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду.***

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с «Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 декабря 2019г. №847, и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

***Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения*** и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-3 (ред. от 08.01.2015) «О погребении и похоронном деле» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 11.01.2015, 2/2235). В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

***К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:***

водоохранные зоны (ВЗ) и прибрежные полосы (ПП) водоемов и водотоков;

парки, скверы, бульвары.

Парки и скверы выделены в функциональную зону – рекреационную.

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

***Водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков.***

С целью защиты водных объектов от неблагоприятных экологических воздействий на территории в границах детального плана были выделены планировочные ограничения в виде *водоохранных зон и прибрежных полос*.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы для водных объектов нанесены в соответствии с «Проектом водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Лепельского района Витебской области», утвержденному решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020 №1359.

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

### 1.3. Типология функциональных зон

В пределах границ проектируемой территории выделены следующие типы функциональных зон:

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>		
<b>Регулирующие зоны</b>		
<b>ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)</b>		
Жилая многоквартирная застройка (Ж-1)	Ж-1.1	Жилая многоквартирная малоэтажная застройка (1-3 этажа)
	Ж-1.2	Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (3-5 этажей)
Жилая усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2	Жилая усадебная застройка
Жилая смешанная застройка (Ж-3)	Ж-3	Смешанная застройка
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О)</b>		
Общественная многофункциональная застройка (О-1)	О-1.2	Застройка центров общегородского значения
Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.1	Административно-деловая
	О-2.2	Культурно-просветительских объектов
	О-2.3	Торгово-обслуживающих предприятий
	О-2.4	Научно-образовательных учреждений
	О-2.5	Школьных и дошкольных учреждений
	О-2.6	Лечебно-оздоровительных учреждений
	О-2.7	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений
	О-2.8	Культовых объектов
Смешанная пространственно застройка (О-3)	О-3	Смешанная пространственно застройка

<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П)</b>		
Промышленная (П-1)		
Коммунальная (П-2)	П-2.1	Коммунально-обслуживающая
	П-2.2	Коммунально-складская
Смешанная (П-3)	П-3	Смешанная (Производственно-деловая)
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)</b>		
Озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Р-1.1	Общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (скверы, бульвары, озелененные участки общественных центров)
	Р-1.2	Общего пользования со средними рекреационными нагрузками (скверы жилых районов)
Озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	Р-2.1	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки)
<b>ЛАНДШАФТНАЯ ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)</b>		
Озелененные территории специального назначения (Л-1)	Л-1	Озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов
<b>ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)</b>		
Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог
	Т-1.2	Проездов
	Т-1.4	Пешеходных зон, улиц
	Т-1.6	Внешнего транспорта
Транспортных сооружений (Т-2)	Т-2.2	Предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО)
	Т-2.3	Мест хранения автомобильного транспорта
<b>ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)</b>		
Головных инженерных сооружений (И-2)		Инженерных сооружений

<b>СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)</b>		
Объектов специального назначения (СН-1)	СН-1.1	Пожарное депо
<b>Регулируемые зоны</b>		
<b>Зона изменения режима использования территории</b>	ИР	Реконструкция и модернизация территории жилой усадебной застройки

## ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### 2.1. Регламенты основных типов функциональных зон

#### 2.1.1. Жилые зоны

##### Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

В границах детального плана жилые зоны (Ж) формируются проектируемой многоквартирной существующей усадебной застройкой:

ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)		
Жилая многоквартирная застройка (Ж-1)	Ж-1.1	Жилая многоквартирная малоэтажная застройка (1-3 этажа)
	Ж-1.2	Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (3-5 этажей)
Жилая усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2	Жилая усадебная застройка
Жилая смешанная застройка (Ж-3)	Ж-3	Смешанная застройка

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

- многоквартирная, среднеэтажная и малоэтажная жилая застройка;
- детские игровые площадки;
- объекты повседневного обслуживания;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- зеленые насаждения ограниченного пользования, благоустройство;
- подземные гаражи-стоянки, парковки;
- проезды и др.

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

- усадебная застройка (блокированная, коттеджная с земельными участками, которые не могут быть использованы в качестве подсобного хозяйства для содержания скота и птицы);
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения;
- проезды.

Зоны смешанной застройки включают территории смешанного использования - жилой усадебной застройки с общественными функциями.

Доля жилой застройки – 50 % территории зоны; доля сопутствующей общественной застройки – не более 50 %.

В сложившихся зонах смешанной застройки устанавливается приоритет реконструкции жилой застройки с возможностью размещения общественных

объектов в первых этажах зданий, встроенно-пристроенного типа, а также реконструкции жилых зданий в общественные.

### **Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в жилых зонах**

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилых зонах:

№№	Строительные объекты	Территории функциональных зон			
		Ж-1.1	Ж-1.2	Ж-2	Ж-3
1.	<b>Жилая застройка:</b>				
1.1.	многоквартирные жилые дома (6-9 этажей)	З	В	З	З
1.2.	многоквартирные жилые дома (4-5 этажей)	В	В	З	З
1.3.	многоквартирные жилые дома (2-3 этажа)	О	В	В	В
1.4.	Усадебные жилые дома	З	З	О	О
2.	<b>Общежития</b>	В	В	З	В
3.	<b>Дачные дома</b>	З	З	З	З
4.	<b>Агроусады</b>	З	З	В	З
5.	<b>Учреждения научно-образовательные</b>	В	В	В	В
6.	<b>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения:</b>				
6.1	пункты первично-санитарной помощи	В	В	В	В
6.2.	поликлиники	В	В	З	В
6.3.	станции скорой помощи	З	З	З	З
6.4.	больницы	З	З	З	З
6.5.	центры социальной защиты для одиноких, престарелых с дневным пребыванием	В	В	В	В
7.	<b>Торгово-бытовые объекты</b>	В	В	В	В
8.	<b>Учреждения культуры и искусства</b>	В	В	В	В
9.	<b>Культовые объекты</b>	З	З	В	В
10.	<b>Административно-деловые учреждения</b>	В	В	В	В
11.	<b>Физкультурно-спортивные сооружения</b>	В	В	В	В

№№	Строительные объекты	Территории функциональных зон			
		Ж-1.1	Ж-1.2	Ж-2	Ж-3
12.	Коммунально-обслуживающие объекты	3	3	3	3
13.	Коммунально-складские объекты	3	3	3	3
14.	Промышленные предприятия	3	3	3	3
15.	Объекты внешнего транспорта	3	3	3	3
16.	Объекты озеленения	0	0	0	0

Все участки объектов, отнесенные к пп.2-11, должны примыкать или располагаться на землях общего пользования.

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное в общем порядке);

З – запрещенное.

## Регламент В. Параметры застройки

### Интенсивность градостроительного освоения жилых зон

Застройка жилых зон многоквартирного и смешанного типа характеризуется показателями интенсивности строительного использования участка, включающие такие характеристики как коэффициент застройки ( $K_u$ ), коэффициент плотности застройки ( $K_d$ ) и высота (этажность) застройки.

Предлагаются следующие нормативные показатели по типам жилой застройки:

Тип застройки	Плотность жилищного фонда на уровне района (брутто), кв.м/га/ Количество квартир (домов) на 1 га (брутто), кв./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент интенсивности застройки участка, $K_d$	Коэффициент застройки, $K_u$
<b>Ж-1 Многоквартирная:</b>				
Ж-1.1	Малоэтажная застройка (1-3 этажа)		0,35-0,8	0,15-0,3

Ж-1.2	Среднеэтажная застройка (4-5 этажей)			0,45-1,7	0,1-0,3
<b>Ж-2 Усадебная</b>					
Ж-2	низкоплотная (с земельным участком 0,1-0,15 га)			0,1-0,24 (0,1)*	0,06-0,12
<b>Ж-3 Смешанная</b>					
Ж-3	повышенной этажности (10-16 этажей)			0,15-0,4 (0,1)*	0,1-0,2

\* В условиях реконструкции территорий сложившейся жилой застройки допускается увеличивать или уменьшать расчетные параметры населения и жилого фонда, но не более 15%.

### **Физические параметры**

В Детальном плане выделяются физические параметры многоквартирной жилой застройки:

- малоэтажная – 1-3 этажа;
- среднеэтажная – 4-5 этажей;

Средний размер квартиры принимается 60 кв. м.

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %	
		комплексная многоквартирная застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
1	Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	до 40%
2	Зона смешанной застройки	более 60%	до 40%

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

N п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее

1	Жилая многоквартирная	15–45	35–50	25
2	Жилая усадебная	15–50	10–25	40
3	Жилая смешанная	25–45	35–50	25

### Физические параметры.

Физические параметры участков усадебной жилой застройки в границах Детального плана регулируются в соответствии с параметрами, указанными в нижеследующей таблице.

### Физические параметры участков усадебной жилой застройки

№ п.п.	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки	
		Низкоплотная (величина участка 0,10-0,15 га)	Среднеплотная (величина участка 0,06-0,1 га)
	Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	1500	1000
	Высота застройки, эт.	до 2	
	Средняя общая площадь дома, кв.м	110	

### 2.1.2. Общественные зоны

В границах детального плана выделяется общественно-деловая зона (О), формируемая многофункциональной (О-1) и общественной специализированной (О-2) застройкой, подразделяется на следующие подтипы.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О)		
Общественная многофункциональная застройка (О-1)	О-1.2	Застройка центров общегородского значения
Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.1	Административно-деловая
	О-2.2	Культурно-просветительских объектов
	О-2.3	Торгово-обслуживающих предприятий
	О-2.4	Научно-образовательных учреждений
	О-2.5	Школьных и дошкольных учреждений
	О-2.6	Лечебно-оздоровительных учреждений
	О-2.7	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений
	О-2.8	Культовых объектов
Смешанная пространственно застройка (О-3)	О-3	Смешанная пространственно застройка



Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки								
	О-1.2	О-2.1	О-2.2	О-2.3	О-2.4	О-2.5	О-2.6	О-2.7	О-2.8
Склады и базы	З	З	З	З	З	З	З	З	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы	В	З	З	З	З	З	З	З	З
Объекты озеленения	О	В	В	В	О	В	В	В	В
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные	В	В	В	В	В	В	В	В	З
Учреждения общего среднего, дошкольного образования, профессионально	З	В	З	З	В	О	З	З	З
Специализированные больницы, ди-агностические центры,	З	З	З	З	З	З	О	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	З	З	З	З	З	З	О	З	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	В	З	З	В	З	В	З	З
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>									
Многоквартирные жилые дома	З	З	З	В*	В*	З	В*	З	З
Усадебная застройка	З	З	З	З	З	З	З	В	З
Коммунальные и складские объекты	З	З	З	В**	З	З	З	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	О	В	В	В	В	В	В	В	В

### Режимы размещения:

О - основное (разрешенное в общем порядке); В - возможное (разрешенное в общем порядке);

З – запрещенное;

\* – размещение объектов по специальному обоснованию

\*\* – 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).

### Регламент В. Параметры застройки.

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон приведена в таблице.

Таблица. Показатели интенсивности градостроительного освоения по типам общественной застройки

Типология общественных территорий	Коэффициент интенсивности застройки территории, $K_d$	Коэффициент застройки, $K_u$

Общественные территории:		
Застройка центров районного значения	0,3-1,0	0,15-0,5
Застройка центров общегородского значения	0,3 – 1,0	0,15 – 0,4
Административно-деловая	0,16 – 1,0	0,08 – 0,4
Культурно-просветительских объектов	0,43 – 1,0	0,2 – 0,4
Торгово-обслуживающих предприятий	0,14 – 1,4	0,16 – 0,7
Культовых объектов	0,3 – 0,8	0,1 – 0,15
Учреждений общего среднего и дошкольного образования	0,25 – 0,8	0,12 – 0,4
Медицинских специализированных учреждений	0,28 – 0,88	0,11 – 0,4
Объектов рекреационного назначения	0,3 – 0,5	0,15 – 0,25

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в таблице.

Таблица. Соотношение видов застройки в общественных зонах

Подтип зоны общественной застройки	Доля территорий, %	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
многофункциональная	до 80%	до 30%
специализированная	до 80%	до 30%

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с нижеследующей таблицей.

Таблица. Показатели застроенности и озелененности по типам общественной застройки

№ п.п.	Индексы	Подтип зоны общественной застройки	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность, не менее
1	О-1	Многофункциональная застройка	до 50	до 25	25

№ п.п.	Индексы	Подтип зоны общественной застройки	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность, не менее
2	О-2	Специализированная застройка	до 50	до 25	25

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

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

Этажность общественной застройки регламентируется не выше 2-3 этажей.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

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

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства; экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

## **2.1.3. Рекреационные зоны**

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

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

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

В соответствии с настоящим проектом в состав рекреационной функциональной зоны (Р) входят озелененные территории общего пользования – общедоступные благоустроенные озелененные территории – скверы, бульвары, озелененные участки общественных центров, природные парки, образующие основу системы озелененных территорий:

Р-1.1 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (скверы, бульвары, озелененные участки общественных центров);

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (скверы жилых районов);

Р-2.1 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки).

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

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

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

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

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается:

реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования, благоустройства и озеленения территории.

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

Возведение объектов строительства в границах озелененных территорий регулируется настоящими регламентами при условии соответствия требованиям Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 № 205-З «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

№	Строительные объекты	Функциональные зоны		
		P-1.1	P-1.2	P-2.1
1.	<b>Объекты озеленения</b>			
1.1.	парки	П	В	В
1.2.	дендропарки	В	З	В
1.3.	скверы	П	П	В
1.4.	бульвары	В	В	В
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В	В	П
1.6.	ООПТ	В	В	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В***	З	П
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П	П
1.9.	зоны рекреации у воды	П		В
2.	<b>Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения</b>			
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В***	З	В
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В***	З	В
2.3.	площадки для занятия физкультурой и спортом	П	В	П
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	В**	З	В**
2.5.	временные торговые павильоны	В	З	В
2.6.	информационные стенды	П	В	П
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	П	В	П
2.8.	объекты общественного питания	В*	З	В*
2.9.	выставочные экспозиции	П	З	В
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В***	З	В*
2.11.	пункты проката	В	З	В
2.12.	общественные туалеты	П	В	П
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	З	З	З
2.14.	административные объекты	З	З	З
2.15.	станции (посты) спасения на водах	В*	З	В*
2.16.	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П	П
3.	<b>Дополнительные объекты</b>			
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З	З
3.7.	места размещения туристов (кемпинги)	З	З	В*
3.8.	культовые объекты	В	З	З
3.9.	кладбища	З	З	З
3.10.	пожарные депо	З	З	З

№	Строительные объекты	Функциональные зоны		
		Р-1.1	Р-1.2	Р-2.1
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З		З
3.12.	инженерные сети	В	В	В
3.13	площадки для выгула и дрессуры собак	З	З	З
4.	<b>Иные объекты</b>	З	З	З

\* Размещение объектов по градостроительному обоснованию или по проекту благоустройства озелененной территории

\*\* Только временные павильоны, киоски, палатки на площадках на площадках в составе объектов озеленения городского значения площадью более 3 га

\*\*\* Для территорий площадью более 3га

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

**Регламент В. Параметры использования**  
**Соотношение видов использования территории**

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

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более %	под зданиями и сооружениям и (кроме площадок), не более %	
Р-1.1	Парковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, возможно оборудование площадок для спортивных игр	65*	30*	5*	60-100
Р-1.2	Скверы со средним уровнем благоустройства Насаждения (газоны, садово-парковые группы, живая	75	25	-	40-60

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более %	под зданиями и сооружениями и (кроме площадок), не более %	
	изгородь, солитеры, цветники), оборудованные площадки для отдыха и игр детей, удобные пешеходные дорожки, МАФ, возможно фонтаны				
Р-2.1	Лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для мест кратковременного отдыха.	95	4	1	до 60

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

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

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

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

В составе функциональной зоны выделяется один подтип:

Л-1 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ), санитарных разрывов.

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

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40% процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 80%.

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1.1, Р-1.2, Р-2.1. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

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

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

№	Строительные объекты	Функциональные зоны
		Л-1
1.	<b>Объекты озеленения</b>	
1.1.	парки	В*
1.2.	дендропарки	В*
1.3.	скверы	В*
1.4.	бульвары	В*
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В*
1.6.	ООПТ	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П
1.9.	пункты оказания первой медицинской помощи	З
1.10.	административные объекты	В**
2.	<b>Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения</b>	
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В**
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В**
2.3.	аттракционы и развлечения закрытого типа	В**
2.4.	объекты водных видов отдыха	В**
2.5.	объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**
2.6.	объекты общественного питания	В**
2.7.	клубы по интересам	В**
3.	<b>Дополнительные объекты</b>	
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З
3.4.	научно-образовательные	З
3.5.	культурно-просветительные	З
3.6.	все типы жилых домов	З
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	В**
3.8.	культовые объекты	В**
3.9.	кладбища	В**
3.10.	административные и офисно-деловые объекты	В**
3.11.	пожарные депо	В**
3.12.	объекты торговли и бытового обслуживания	В**
3.13.	пункты оказания первой медицинской помощи	В**
3.14.	объекты производственного и коммунального назначения	В**
3.15.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**
3.16.	площадки для выгула и дрессуры собак	П
4.	<b>Иные объекты</b>	З

\* 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-1.1, Р-1.2, Р-2.1. Перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в рекреационной функциональной зоне

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

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

### **Регламент В. Параметры использования Соотношение видов использования территории**

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

Озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 80%.

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

#### **2.1.4. Дополнительные зоны**

В проекте детального плана выделены следующие дополнительные зоны: производственная зона, зоны транспортной и инженерной инфраструктуры, специального назначения.

<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П)</b>		
Промышленная (П-1)		
Коммунальная (П-2)	П-2.1	Коммунально-обслуживающая
	П-2.2	Коммунально-складская
Смешанная (П-3)	П-3	Смешанная (Производственно-деловая)

В производственных зонах следует предусматривать размещение предприятий различных форм собственности, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, коммунальных, коммунально-складских и складских объектов. При соответствующем обосновании допускается

размещение общественных и общественно-жилых объектов с условием соблюдения требований СанПиН «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду» и иных действующих ТНПА.

Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или) высвобождения площадки в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, допускается возможность частичного изменения вида их использования. В центральной части города градостроительная реконструкция производственных территорий приоритетна. Так же при обосновании, в рамках проекта санитарно-защитной зоны производственного и (или) коммунально-складского предприятия и (или) объекта может быть обоснована возможность сокращения размеров санитарно-защитной зоны и иное целевое использование высвобождаемых территорий.

Для существующих объектов, относящихся к типу функциональной зоны «П» необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их санитарно-защитных зон, выполнению комплекса мероприятий направленных на предотвращение ЧС и снижению воздействия поражающих факторов на населения и прилегающую территорию.

#### **Параметры застройки производственных зон**

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

Во всех подтипах и видах производственной зоны основной вид застройки должен составлять не менее 50% площади зоны.

Показатели застроенности и озелененности этих территорий устанавливаются в соответствии с таблицей.

Таблица. Показатели застроенности и озелененности производственных зон

Индекс производственной территории	Подтип зоны	Показатели освоения, %	
		застроенности	озелененности и (не менее)
П1, П2	Производственная и коммунально-складская	40 - 50	15*
П3	Производственно-деловая	40 - 50	15*

Примечание

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

Этажность для новой застройки регламентируется охранными зонами объектов ИКЦ и зонами регулирования застройки.

Соотношение видов застройки в производственной зоне регулируется в соответствии с таблицей.

Таблица. Соотношение видов застройки в производственной зоне

№ п/п	Подтип зоны	Доля территорий, %		
		Производственная	Коммунально-складская	Объекты общественного обслуживания
1	Производственная	60% и более	не более 40%	до 30%
2	Коммунально-складская	не более 40%	60% и более	до 30%
3	Производственно-деловая	до 50%	до 50%	до 50%

<b>ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)</b>		
Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог
	Т-1.2	Проездов
	Т-1.4	Пешеходных зон, улиц
	Т-1.6	Внешнего транспорта
Транспортных сооружений (Т-2)	Т-2.2	Предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО)
	Т-2.3	Мест хранения автомобильного транспорта
<b>ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)</b>		
Головных инженерных сооружений (И-2)		Инженерных сооружений
<b>СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)</b>		
Объектов специального назначения (СН-1)	СН-1.1	Пожарное депо

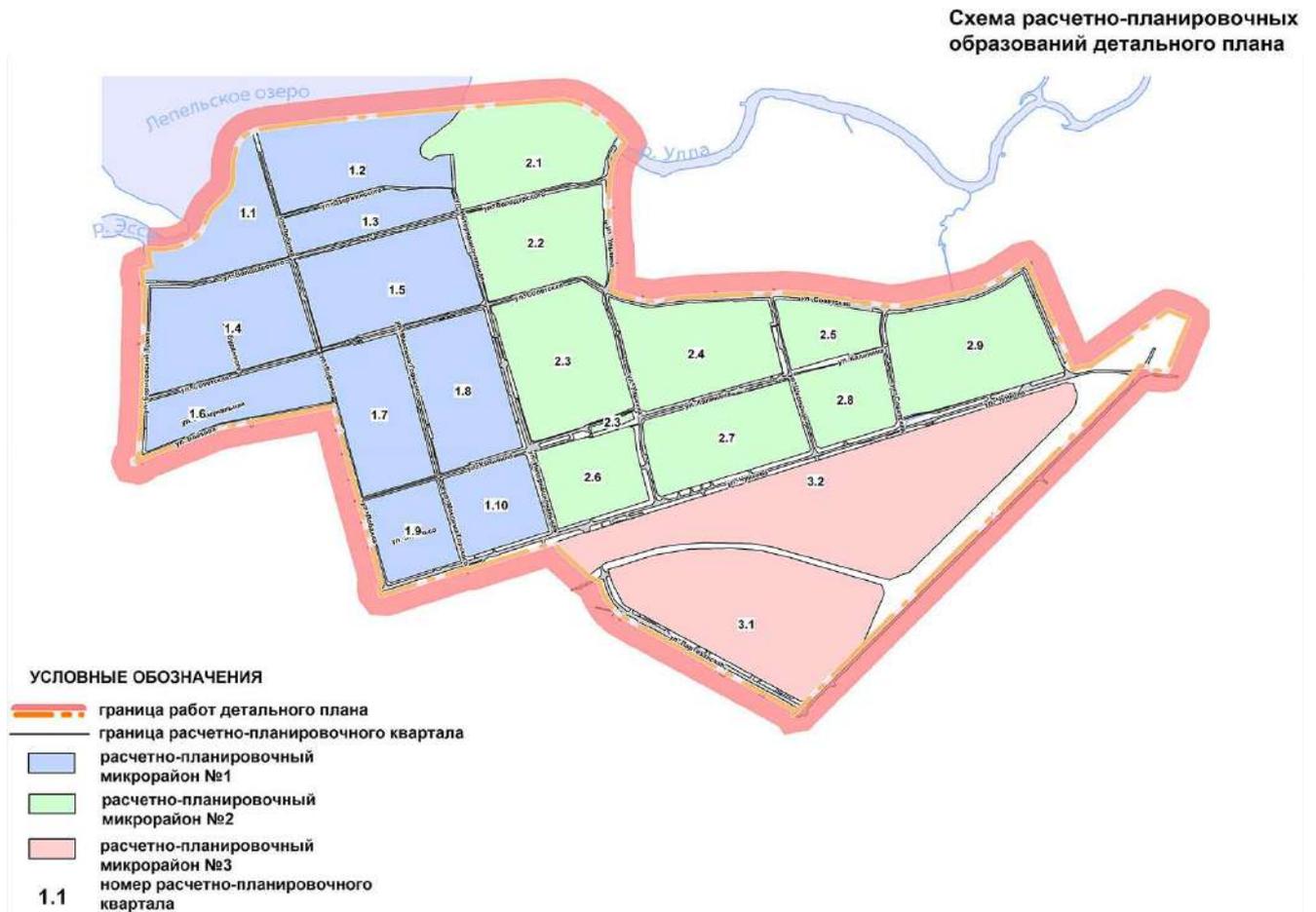
В функциональной зоне транспортных коммуникаций, выделенной по габаритам «Красных линий» городских улиц, допускается размещение парковок, прокладка инженерных сетей и уличное благоустройство; не допускается размещение новых объектов капитального строительства.

Регламент и порядок использования территорий специального назначения устанавливается на основании действующих специальных нормативов и правил.

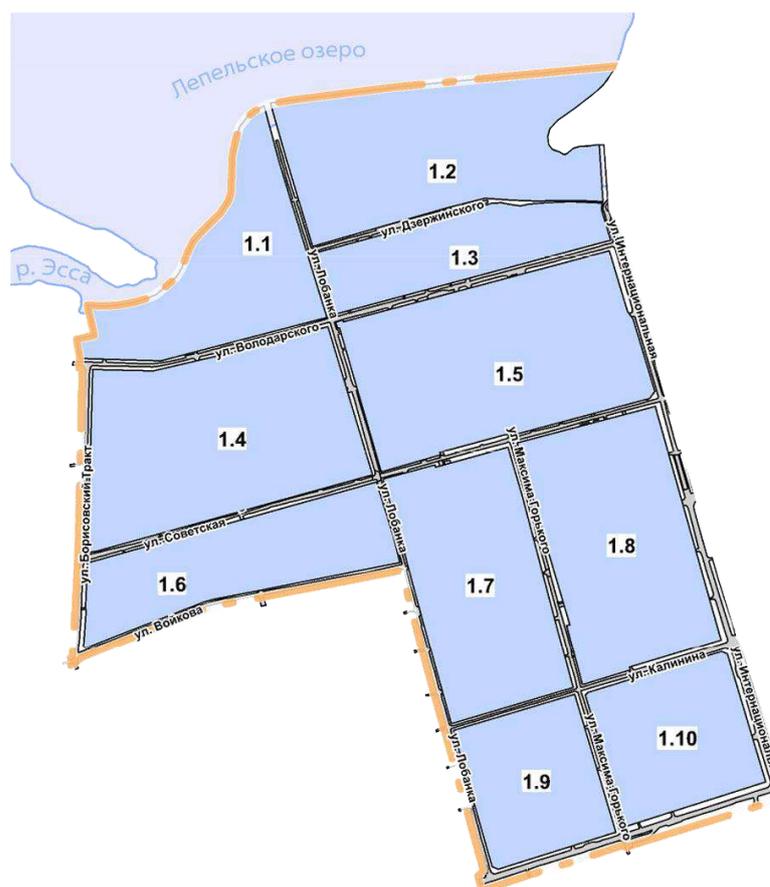
Детальным планом предусматриваются повышенные архитектурно-художественные требования к территориям и объектам специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры в центральной части города.

## 2.2. Регламенты расчетно-планировочных зон и кварталов

Регламенты разработаны на три расчетно-планировочных образования, в которых выделен 21 квартал, представлены на нижеследующем рисунке.



### 2.2.1. Расчетно-планировочное образование (РПО) № 1



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РПО №1					
1.1	Площадь территории, га				
		Сущ.	1 этап	2 этап	Примечание
1.2	Население, тыс.чел.	4,25	4,302	4,151	
1.3	Жилищный фонд, тыс.м <sup>2</sup> общ.пл.	114,86	124,05	124,96	
1.4	Средняя обеспеченность жильем, м <sup>2</sup> /чел.	27,0	28,8	30,1	
1.5	Количество квартир/домов	2154/ 466	2307/ 459	2325/ 451	
2. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО					
2.1	Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут	0,81	1,23	1,19	
2.2	Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут	0,70	1,17	1,14	
2.3	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	4,43	4,82	4,92	
2.4	Суммарное газопотребление	-	4,02	4,26	
2.5	Суммарное теплотребление, МВт	10,8	13,8	14,1	
2.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	2,800	2,999	3,023	

2.7	Количество твердых коммунальных отходов, тыс.т/год	1,26	1,21	1,18	
2.8	Территория, требующая инженерной подготовки, га	-	-	-	
<b>3. ТРАНСПОРТНОЕ ОБУСТРОЙСТВО</b>					
3.1	Протяженность уличной сети, всего, км				
	в том числе:				
3.1.1	магистральных улиц категории В, км	2,2	2,2	2,2	
3.1.2	основных жилых улиц категории Ж, км	7,5	7,5	7,5	
3.2	Автомобильные стоянки, машино-мест	1598	1758	1782	
3.3	Автомобильные парковки у объектов общественного назначения/внутриквартальные, машино-мест	912/ 400	1052/440	1090/445	

### Квартал № 1.1



#### 1. Современное состояние

1.1	Шифр участка	1.1
-----	--------------	-----

	по проекту	
1.2	Площадь территории:	10,19 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, общественная специализированная застройка (культурных объектов), озелененные территории прибрежной полосы р.Эсса и озера Лепельское
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Река Эсса, озеро Лепельское, красные линии улиц: Володарского, Лобанка
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы: ОАО «Лепельпромшвеймебель» - 50 метров; СТО по ул.Буденного – 50 метров; Автобаза РУПС «Белпочта» - 100 метров.
1.6.3	природоохранные	Прибрежная полоса и водоохранная зона р.Улла согласно проекту, разработанному РУП «ЦНИИКИВР», утвержденному решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020г. №1359
1.7.	Другие сведения	Территории западной части квартала расположены в: - охранной зоне церкви Святой Параскевы Пятницы; - зоне регулирования застройки 1-го режима содержания; - материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 1.
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж-2, Ж-3), Р-2.1
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П, СН
2.2	Форма освоения:	- сохранение и модернизация существующей застройки с повышением архитектурно-эстетических качеств; - капитальный и поддерживающий ремонт, поддержание высокого уровня внешнего вида зданий; - благоустройство озелененных территорий, в том числе прибрежной зоны
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	Жилая усадебная, смешанная, культурная
2.5	Формирование пространственного облика	-благоустройство рекреационной зоны общего пользования вдоль берега с устройством прогулочной дорожки, спусков к воде; -формирование репрезентативного архитектурного облика улиц – Володарского, Лобанка, приоритетное развитие общественных функций вдоль улиц.
2.6	Санитарно-гигиенические требования	Разработка проекта СЗЗ ОАО «Лепельпромшвеймебель», СТО по ул.Буденного, Автобаза РУПС «Белпочта».

	освоения участка	Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующей градостроительной документацией. Соблюдение режима прибрежной полосы и водоохранной зоны р.Улла.
2.8	Другие требования	Соблюдение режимов: охранная зона историко-культурной ценности, зоны регулирования застройки
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

### 3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

## Квартал № 1.2



### 1. Современное состояние

1.1	Шифр участка по проекту	1.2
-----	-------------------------	-----

1.2	Площадь территории:	15,37 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая смешанная застройка, рекреационная зона общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, общественная специализированная застройка (культурных объектов)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Озеро Лепельское, красные линии улиц: Дзержинского, Лобанка, граница квартала 2.1
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы: КУПТП «Приулье» - 50 метров; Гаражи – 10-40 м; Плоскостные парковки – 15 м; Баня – 50 метров.
1.6.3	природоохранные	Прибрежная полоса и водоохранная зона р.Улла согласно проекту, разработанному РУП «ЦНИИКИВР», утвержденному решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020г. №1359
1.7.	Другие сведения	Территории восточной части квартала расположены в: - охранной зоне костела Святого Казимира; - зоне регулирования застройки 1-го режима содержания; - материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 1.

## 2. Основные градостроительные регламенты

2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж-2, Ж-3), Р (Р-1.1, Р-2,1)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П, СН
2.2	Форма освоения:	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; - реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций вдоль ул.Дзержинского, ул.Лобанка; - благоустройство озелененных территорий общего пользования, в том числе прибрежной и пляжной зоны; - новое освоение: общественное строительство;
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-новое строительство - объект многофункционального комплекса по улице Пионерская (1 этап); -реконструкция существующего здания под общественный объект (хостел, объект торговли, объект

		бытового обслуживания) по улице Красноармейская (1 этап), существующего кафе
2.5	Формирование пространственного облика	<p>-озеленение и благоустройство рекреационной зоны общего пользования городского парка, насыщение современными элементами ландшафтно-паркового обустройства, организация площадок для отдыха и пикников, спусков к воде;</p> <p>-формирование репрезентативного архитектурного облика улиц – Дзержинского, Лобанка, приоритетное развитие общественных функций;</p> <p>-формирование панорамы застройки правобережных территорий с озера Лепельского.</p>
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР) гаражей.</p> <p>Разработка проекта СЗЗ КУПТП «Приулье», бани.</p> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Соблюдение санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- места хранения автомобильного транспорта вместимостью 10 и менее – 10 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 15 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</li> <li>- места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 11 до 50 м/м – 10 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 20 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</li> <li>- места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 51 до 100 м/м – 20 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 10 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 30 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</li> <li>- контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.</li> </ul>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Обустройство мест отдыха населения в соответствии с требованиями санитарных норм, правил и гигиенических нормативов.</p> <p>Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующей градостроительной документацией.</p>

		Соблюдение режима прибрежной полосы и водоохранной зоны р.Улла.
2.8	Другие требования	Соблюдение режимов: охранная зона историко-культурной ценности, зоны охраны ландшафта
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

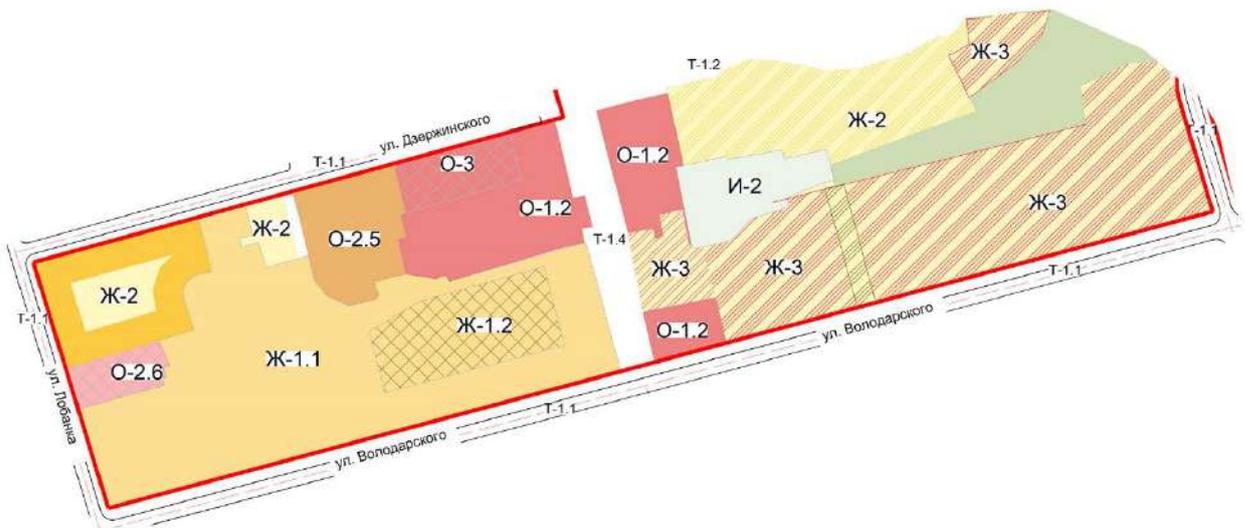
### 3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

### Квартал № 1.3



#### 1. Современное состояние

1.1	Шифр участка по проекту	1.3
1.2	Площадь территории:	6,82 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная, жилая смешанная застройка, общественная многофункциональная застройка (центров обслуживания жилых районов и микрорайонов),

		общественная специализированная застройка (школьных и дошкольных учреждений).
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Дзержинского, Лобанка, Володарского, Интернациональной
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы: ; Плоскостные парковки – 15 м; Баня – 50 метров; Типография – 50 метров; Автобаза РУПС «Белпочта» - 100 метров.
1.6.3	природоохранные	Водоохранная зона р.Улла согласно проекту, разработанному РУП «ЦНИИКИВР», утвержденному решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020г. №1359
1.7.	Другие сведения	Территории северо-западной части квартала расположены в: -зоне регулирования застройки 2-го режима. Остальные территории квартала находятся в зоне регулирования застройки 1-го режима. Территория исторического центра города: -предлагается к постановке на учет по ул. Ленинской: здание редакции газеты; бани.
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-2, Ж-3), Р-2.1
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры), И (инженерной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П, СН
2.2	Форма освоения:	-сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонт, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций вдоль ул.Дзержинского; -новое освоение: общественное строительство ул. Лобанка 17 и ул. Дзержинского 21; строительство жилой многоквартирной застройки в квартале по ул. Лобанка и ул. Володарского
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-объект общественного обслуживания: Гостиничный комплекс (гостиница, объект общепита) по ул.Дзержинского, 21 (1 этап); Центр социальной адаптации, реабилитации, обучения, проживания инвалидов и временного приюта по ул.Лобанка 17 (1 этап); -строительство жилой многоквартирной застройки средней этажности в квартале по ул. Лобанка и ул. Володарского (1 этап).

2.5	Формирование пространственного облика	<p>-благоустройство и реорганизация внутриквартальных пространств, снос хозпостроек, ветхих строений, организация парковок;</p> <p>-формирование репрезентативного архитектурного облика улицы Володарского, а так же приоритетное развитие общественных функций;</p> <p>-высокие архитектурно-стилевые качества новых зданий, соответствующих облику центральной части города-районного центра</p>
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР) гаражей.</p> <p>Разработка проекта СЗЗ для автобазы РУПС «Белпочта», бани, типографии;</p> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Соблюдение санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- места хранения автомобильного транспорта вместимостью 10 и менее – 10 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 15 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</li> <li>- места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 11 до 50 м/м – 10 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 20 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</li> <li>- места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 51 до 100 м/м – 20 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 10 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 30 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</li> </ul> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.</li> </ul>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующей градостроительной документацией.</p> <p>Соблюдение режима прибрежной полосы и водоохранной зоны р.Улла</p>
2.8	Другие требования	Соблюдение режимов: зоны регулирования застройки

2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В
-----	---	--

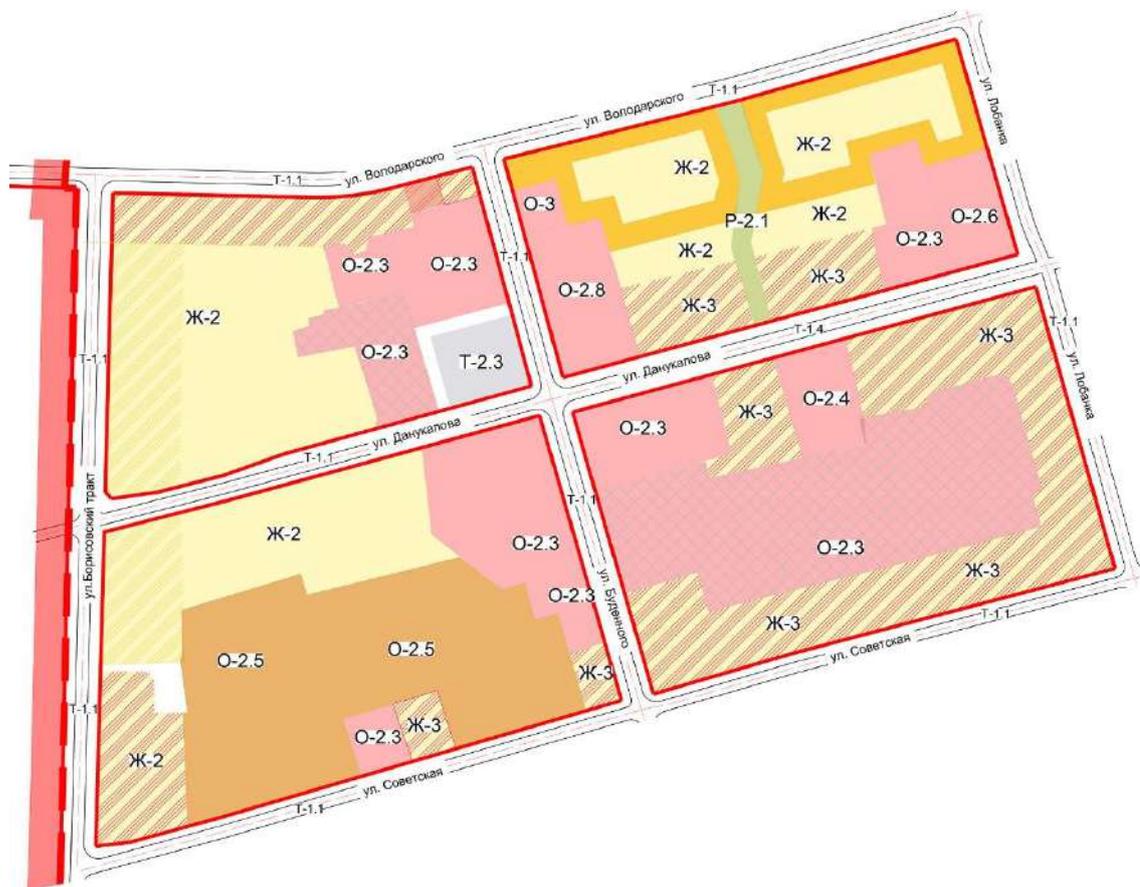
### 3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

### Квартал № 1.4



<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	1.4
1.2	Площадь территории:	16,83 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая смешанная застройка, общественная специализированная застройка

		(культурных объектов; школьных и дошкольных учреждений; торгово-обслуживающих предприятий),
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Борисовский тракт, Советская, Лобанка, Володарского
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы: Автобаза РУПС «Белпочта» - 100 метров; Городской рынок – 50 метров; СТО по ул.Буденного – 50 метров.
1.6.3	природоохранные	Водоохранная зона р.Улла согласно проекту, разработанному РУП «ЦНИИКИВР», утвержденному решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020г. №1359
1.7.	Другие сведения	Территория исторического центра города
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж2, Ж3), Р 2.1
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение и реконструкция существующей застройки; -реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций вдоль улиц - Советская, Володарского, Данукалова, Борисовский тракт, Лобанка, Буденного; -реконструкция объекта смешанных общественно-обслуживающих функций по ул. Буденного (1 этап); -реконструкция существующего рынка с возведением крытого здания рынка (и ликвидацией отдельно стоящих торговых павильонов, в том числе по ул. Буденного), (1 этап); -реконструкция здания под объект общественного питания по ул. Володарского 30А (1 этап).
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-реконструкция здания под общественную функцию (ул. Володарского 30А); -реконструкция существующего рынка с возведением крытого здания рынка; -реконструкция объекта смешанных общественно-обслуживающих функций по ул. Буденного.
2.5	Формирование пространственного облика	-формирование архитектурного облика улиц Советская, Борисовский тракт, Буденного, Лобанка, Володарского; -реконструкция, капремонт жилых зданий с приоритетным развитием общественных функций; -реконструкция существующего рынка с возведением крытого здания рынка (и ликвидацией отдельно стоящих торговых павильонов).

		-реконструкция здания бывшего пельменного комбината Лепельского РайПО под объект общественного питания.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР).</p> <p>Разработка проекта СЗЗ для автобазы РУПС «Белпочта», городского рынка, СТО по ул.Буденного;</p> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Соблюдение санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- места хранения автомобильного транспорта вместимостью 10 и менее – 10 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 15 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</li> <li>- места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 11 до 50 м/м – 10 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 20 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</li> <li>- места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 51 до 100 м/м – 20 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 10 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 30 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</li> </ul> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.</li> </ul>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующей градостроительной документацией.</p> <p>Соблюдение режима прибрежной полосы и водоохранной зоны р.Улла</p>
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В
<b>3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности</b>		

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

### Квартал № 1.5

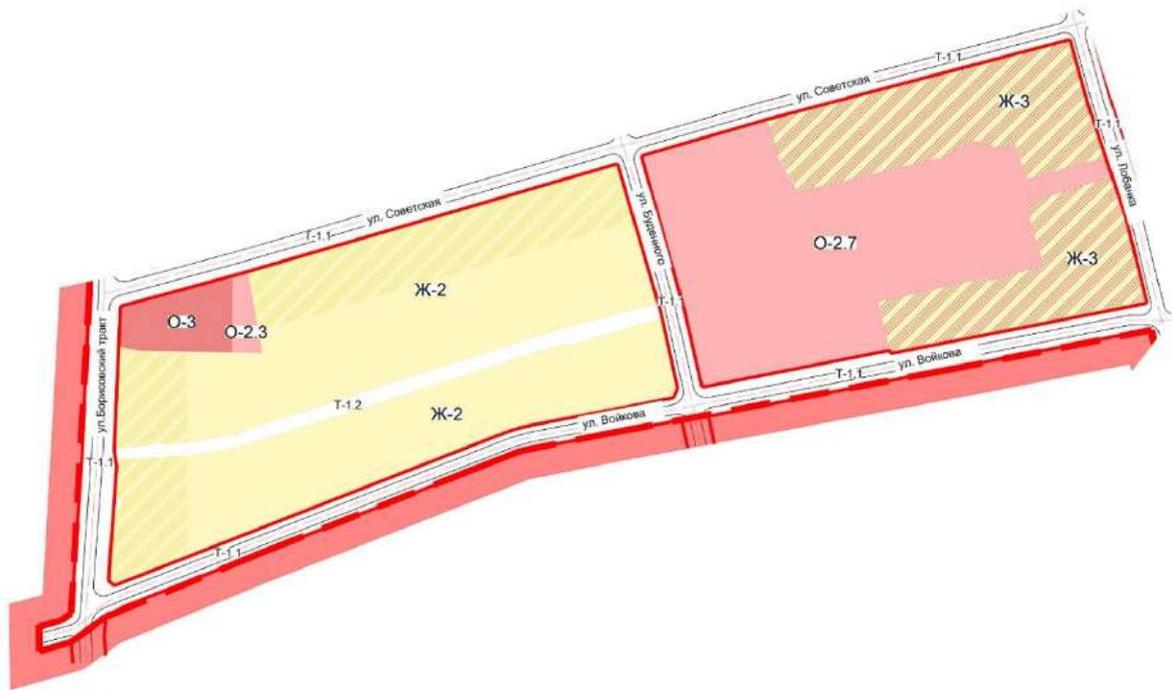


1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	1.5
1.2	Площадь территории:	16,99 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная застройка, общественная многофункциональная застройка (центров общегородского значения), общественная специализированная застройка (административно-деловая; культурно-просветительских объектов; школьных и дошкольных учреждений)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Лобанка, Володарского, Интернациональная, Советская

1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы: Автобаза РУПС «Белпочта» - 100 метров; Типография – 50 метров.
1.6.3	природоохранные	Водоохранная зона р.Улла согласно проекту, разработанному РУП «ЦНИИКИВР», утвержденному решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020г. №1359
1.7.	Другие сведения	Территории центральной части квартала находятся в: - охранной зоне здания по пл. Свободы, 13/1; - зоне регулирования застройки 1-го режима содержания; - материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 1. Предлагается к постановке на учет: а. на площади Свободы : - здание школы искусств; - два здания райисполкома (бывший универмаг); - здание дома культуры; - здание магазина (бывшая кулинария). б. по ул. Советской: здание общеобразовательной школы.
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1.1, Ж2), Р1.1
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	-реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций вдоль ул.Советская; -новое строительство: выставочно-торговый павильон (1 этап), административно-офисное здание (2 этап), объект торговли (2 этап), квартал многоквартирной малоэтажной застройки (2 этап)
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	- жилая многоквартирная малоэтажная застройка -общественные объекты: выставочно-торговый павильон, административно-офисное здание, объект торговли.
2.5	Формирование пространственного облика	-благоустройство озелененных территорий с высокими рекреационными нагрузками; -строительство административно-офисного здания (снос усадебного дома ул. Карла Маркса, 2); -благоустройство и реорганизация внутриквартальных пространств, снос хозпостроек, ветхих строений; -резерв замены жилой усадебной застройки на многоквартирную;
2.6	Санитарно-гигиенические	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР).

	требования освоения участка	<p>Разработка проекта СЗЗ для автобазы РУПС «Белпочта», типографии;</p> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>- контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующей градостроительной документацией.</p> <p>Соблюдение режима прибрежной полосы и водоохранной зоны р.Улла</p>
2.8	Другие требования	Соблюдение режимов: охранная зона историко-культурной ценности, зоны регулирования застройки
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	<p>Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В;</p> <p>Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В</p>
<b>3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности</b>		
<p>Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.</p> <p>Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.</p> <p>Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.</p>		

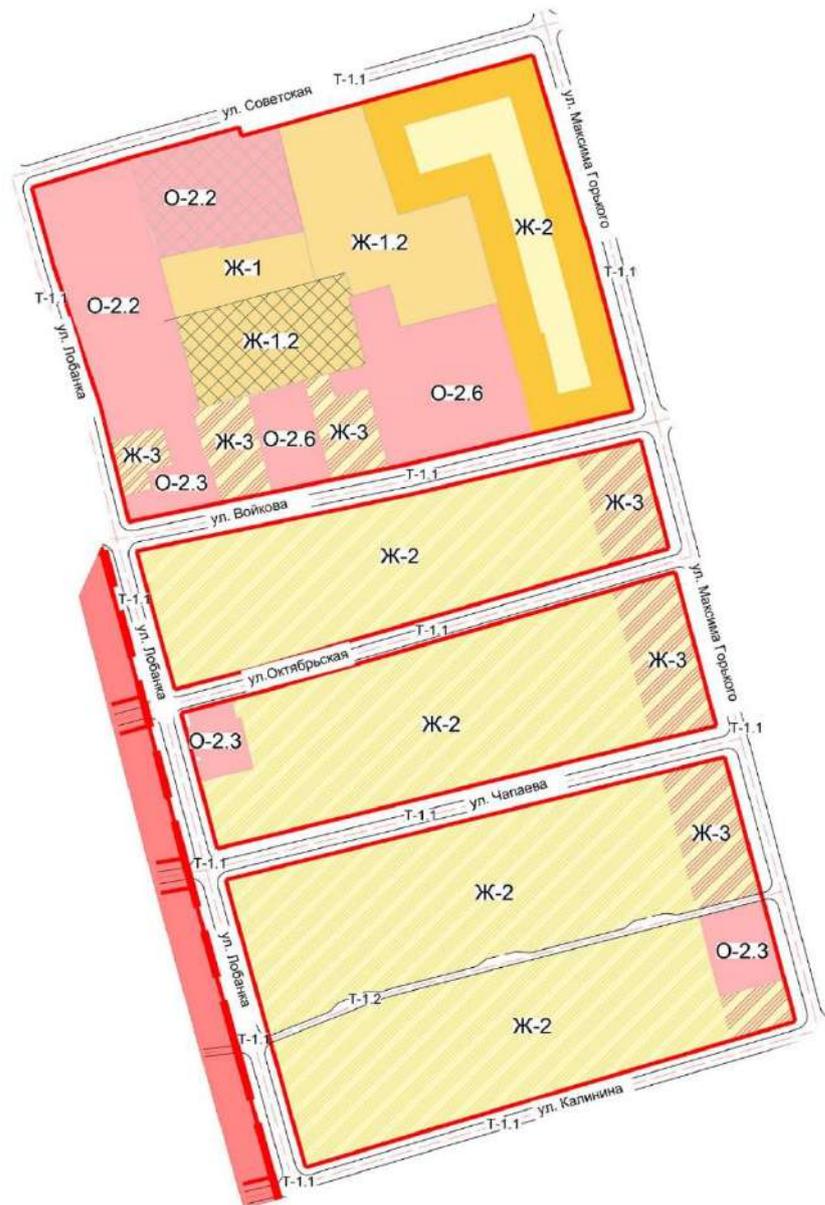
### Квартал № 1.6



<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	1.6
1.2	Площадь территории:	9,33 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая смешанная застройка, общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий; физкультурно-спортивных зданий и сооружений)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Борисовский тракт, Советская, Лобанка, Войкова
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы: Горолской рынок – 50 метров.
1.6.3	природоохранные	Водоохранная зона р.Улла согласно проекту, разработанному РУП «ЦНИИКИВР», утвержденному решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020г. №1359
1.7.	Другие сведения	
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж2, Ж3)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П

2.2	Форма освоения:	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонт, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; - реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-жилая усадебная; -общественная
2.5	Формирование пространственного облика	-благоустройство и реорганизация внутриквартальных пространств, снос хозпостроек, ветхих строений; - формирование архитектурного облика основных улиц
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Разработка проекта СЗЗ для автобазы РУПС «Белпочта», типографии; Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Соблюдение режима прибрежной полосы и водоохранной зоны р.Улла
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В
<b>3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности</b>		
Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе. Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры. Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.		

### Квартал № 1.7



<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	1.7
1.2	Площадь территории:	12,68 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная застройка, жилая смешанная застройка, общественная специализированная застройка (культурно-просветительских объектов; торгово-обслуживающих предприятий; лечебно-оздоровительных учреждений), специального назначения
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Советская, М. Горького, Калинина, Лобанка

1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	Территории северной части квартала находятся в: - охранной зоне здания бывшего вино-очистительного склада; - зоне регулирования застройки 2-го режима содержания; материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 1.
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1, Ж1.2, Ж2, Ж3)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение и реконструкция существующей застройки; - новое освоение: многоквартирное и общественное строительство; строительство ул. Советская, в квартале по ул. Войкова и ул. Лобанка; - реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций;
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-общественная: Лепельский краеведческий музей (1 этап); -жилая многоквартирная среднеэтажная (1 этап); -реконструкция (модернизация) существующей застройки
2.5	Формирование пространственного облика	-реконструкция неиспользуемого здания виноочистного склада по ул. Советская 38 под Лепельский краеведческий музей; -благоустройство и реорганизация внутриквартальных пространств, снос хозпостроек, ветхих строений; - формирование архитектурного облика основных улиц Максима Горького, Лобанка, Войкова.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Разработка проекта СЗЗ для автобазы РУПС «Белпочта», типографии; Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.

2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	Соблюдение режимов: охранная зона историко-культурной ценности, зоны регулирования застройки
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

### **3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности**

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

## **Квартал № 1.8**

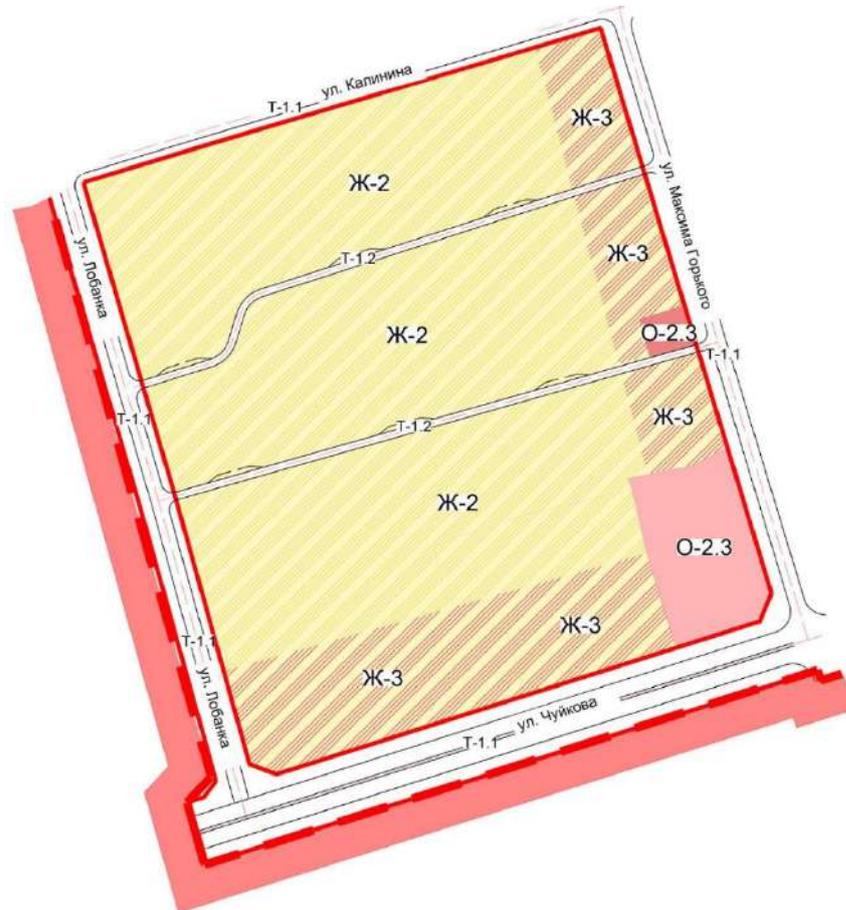


<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	1.8
1.2	Площадь территории:	13,84 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная застройка, общественная специализированная застройка (административно-деловая; торгово-обслуживающих предприятий; лечебно-оздоровительных учреждений; физкультурно-спортивных зданий; школьных и дошкольных учреждений)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Советская, М. Горького, Калинина, Лобанка
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта

1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	Территории северной части квартала находятся в: - зоне регулирования застройки 2-го режима содержания.
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1.1, Ж1.2, Ж2), Р1.1
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; - новое освоение: многоквартирное строительство по ул. Максима Горького; - благоустройство озелененной территории общего пользования
2.3	Очередность освоения	1 этап
2.4	Тип застройки	-жилая многоквартирная застройка средней этажности
2.5	Формирование пространственного облика	-формирование архитектурного облика улицы Максима Горького путем замены усадебной застройки на многоквартирную среднеэтажную; -резерв замены жилой усадебной застройки на многоквартирную; - благоустройство озелененной территории общего пользования
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	Соблюдение режимов: зоны регулирования застройки
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В
<b>3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности</b>		
Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе. Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.		

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

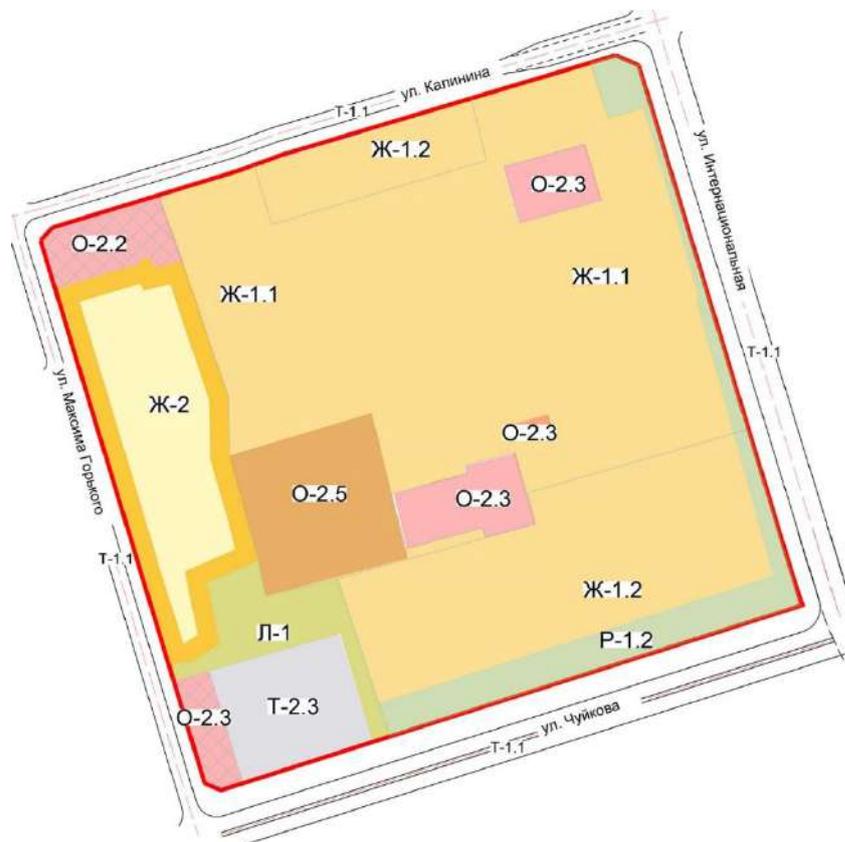
### Квартал № 1.9



1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	1.9
1.2	Площадь территории:	7,27 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая смешанная застройка, общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Лобанка, Калинина, М. Горького, Чуйкова
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта

1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж2, Ж3)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций;
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	
2.5	Формирование пространственного облика	-благоустройство и реорганизация внутриквартальных пространств, снос хозпостроек, ветхих строений; - формирование архитектурного облика основных улиц Максима Горького, Чуйкова, Лобанка, Калинина.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В
<b>3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности</b>		
Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе. Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры. Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.		

## Квартал № 1.10



1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	1.10
1.2	Площадь территории:	8,03 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная застройка, общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий; культурно-просветительских объектов; школьных и дошкольных учреждений)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: М. Горького, Калинина, Интернациональная, Чуйкова
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	
2. Основные градостроительные регламенты		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1.1, Ж1.2, Ж2), Р 1.2, Л1

2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение и реконструкция существующей застройки; - благоустройство озелененных территорий (2 этап)
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-общественная: выставочный центр по ул. Калинина 66 (1 этап), общественный объект по ул. Горького 55 (1 этап);
2.5	Формирование пространственного облика	-реконструкция здания бывшего краеведческого музея по ул. Калинина 66 под выставочный центр; -реконструкция неиспользуемого здания по ул. Горького 55 под объект общественного назначения; -резерв замены жилой усадебной застройки на многоквартирную; -благоустройство озелененных территорий общего пользования со средними рекреационными нагрузками
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

### **3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности**

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

#### **2.2.2. Расчетно-планировочное образование (РПО) № 2**



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РПО №2					
1.1	Площадь территории, га				
		Сущ.	1 этап	2 этап	Примечание
1.2	Население, тыс.чел.	5,076	4,839	4,674	
1.3	Жилищный фонд, тыс.м <sup>2</sup> общ.пл.	136,52	141,09	141,09	
1.4	Средняя обеспеченность жильем, м <sup>2</sup> /чел.	26,9	30,0	30,2	
1.5	Количество квартир/домов	2336/ 428	2411/ 423	2411/ 423	
2. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО					
2.1	Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут	0,82	1,18	1,14	
2.2	Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут	0,67	1,09	1,05	
2.3	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	2,80	3,06	3,06	
2.4	Суммарное газопотребление		4,08	4,06	
2.5	Суммарное теплотребление, МВт	15,4	16,9	16,9	
2.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	3,037	3,134	3,134	
2.7	Количество твердых коммунальных отходов, тыс.т/год	1,40	1,34	1,30	
2.8	Территория, требующая инженерной подготовки, га	-	-	-	
3. ТРАНСПОРТНОЕ ОБУСТРОЙСТВО					
3.1	Протяженность уличной сети, всего, км				

	в том числе:				
3.1.1	магистральных улиц категории В, км	3,9	3,9	3,9	
3.1.2	основных жилых улиц категории Ж, км	2,9	3,8	3,8	
3.2	Автомобильные стоянки, машино-мест	1851	1931	1931	
3.3	Автомобильные парковки у объектов общественного назначения/внутриквартальные, машино-мест	229/ 464	290/482	290/482	

### Квартал № 2.1



<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	2.1
1.2	Площадь территории:	8,55 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий; физкультурно-спортивных зданий и сооружений), инженерной инфраструктуры (головных инженерных сооружений)
1.6	Планировочные ограничения	

1.6.1	строительные	Река Улла, красные линии улиц: Ульяновка, Володарского, Интернациональная
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Прибрежная и водоохранная зона р.Улла согласно проекту, разработанному РУП «ЦНИИКИВР», утвержденному решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020г. №1359
1.7.	Другие сведения	Территории северной части квартала находятся в: - охранной зоне здания Лепельской ГЭС; материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 1.
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж2, Ж3), Р (Р1.1, Р2.1, Р3)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры), И (инженерной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций; - благоустройство озелененных территорий, в том числе прибрежной и пляжной зоны
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	
2.5	Формирование пространственного облика	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций; -благоустройство озелененных территорий общего пользования с высокими и низкими рекреационными нагрузками.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.

		- контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Соблюдение режима прибрежной полосы и водоохранной зоны р.Улла
2.8	Другие требования	Соблюдение режимов: охранный зона историко-культурной ценности
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

### 3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

## Квартал № 2.2



<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	2.2
1.2	Площадь территории:	13,30 га

1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая смешанная застройка, общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий; лечебно-оздоровительных учреждений; школьных и дошкольных учреждений), специального назначения
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Володарского, Ульянка, Советская, Интернациональная
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Прибрежная и водоохранная зона р.Улла согласно проекту, разработанному РУП «ЦНИИКИВР», утвержденному решением Лепельского районного исполнительного комитета от 31.12.2020г. №1359
1.7.	Другие сведения	
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1.1, Ж2)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций;
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	
2.5	Формирование пространственного облика	-резерв замены жилой усадебной застройки на многоквартирную по ул. Советская, ул. Интернациональная; - сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.

2.7	Природоохранные требования освоения участка	Соблюдение режима прибрежной полосы и водоохранной зоны р.Улла
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

### 3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

### Квартал № 2.3



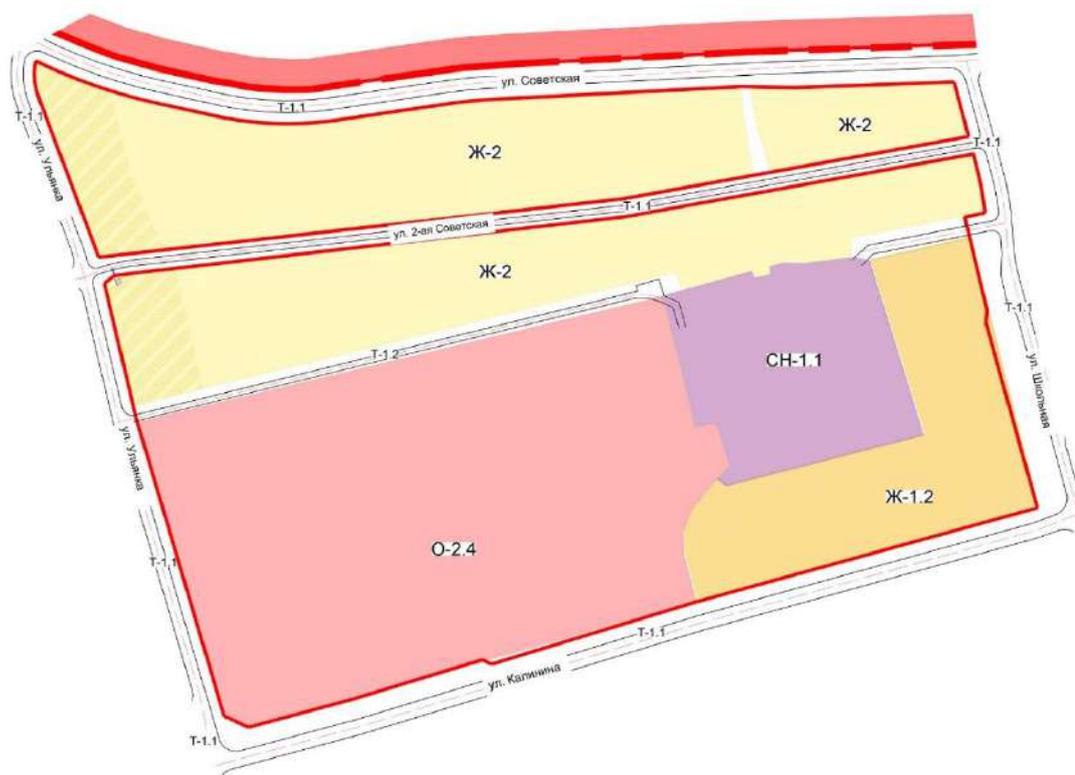
### 1. Современное состояние

1.1	Шифр участка	2.3
-----	--------------	-----

	по проекту	
1.2	Площадь территории:	17,41 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная застройка, общественная специализированная застройка (административно-деловая; научно-образовательных образований; школьных и дошкольных учреждений), специального назначения, производственная коммунальная
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Советская, Ульяновка, Калинина, Интернациональная
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1.2, Ж2, Ж3), Р (Р1.1, Р1.2)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	-реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций; - новое освоение: общественная специализированная застройка (бассейн) по ул.Войкова; - благоустройство озелененной территории общего пользования
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-общественная специализированная застройка (бассейн) по ул.Войкова (1 этап)
2.5	Формирование пространственного облика	-резерв замены жилой усадебной застройки на многоквартирную по ул. Интернациональная; -сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -благоустройство озелененных территорий общего пользования со средними рекреационными нагрузками; -формирование репрезентативного архитектурного облика улицы Ульяновка, а так же приоритетное развитие общественных функций.

2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В
<b>3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности</b>		
<p>Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.</p> <p>Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.</p> <p>Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.</p>		

## Квартал № 2.4



1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	2.4
1.2	Площадь территории:	15,56 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная застройка, жилая смешанная застройка, общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий), объектов специального назначения (пожарное депо)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Советская, Школьная, Калинина, Ульяновка
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	
2. Основные градостроительные регламенты		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1.2, Ж2)

2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры), СН (специального назначения)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение и модернизация существующей застройки с повышением архитектурно-эстетических качеств
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	
2.5	Формирование пространственного облика	-сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -формирование репрезентативного архитектурного облика улицы Ульянка
2.6	Санитарно- гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

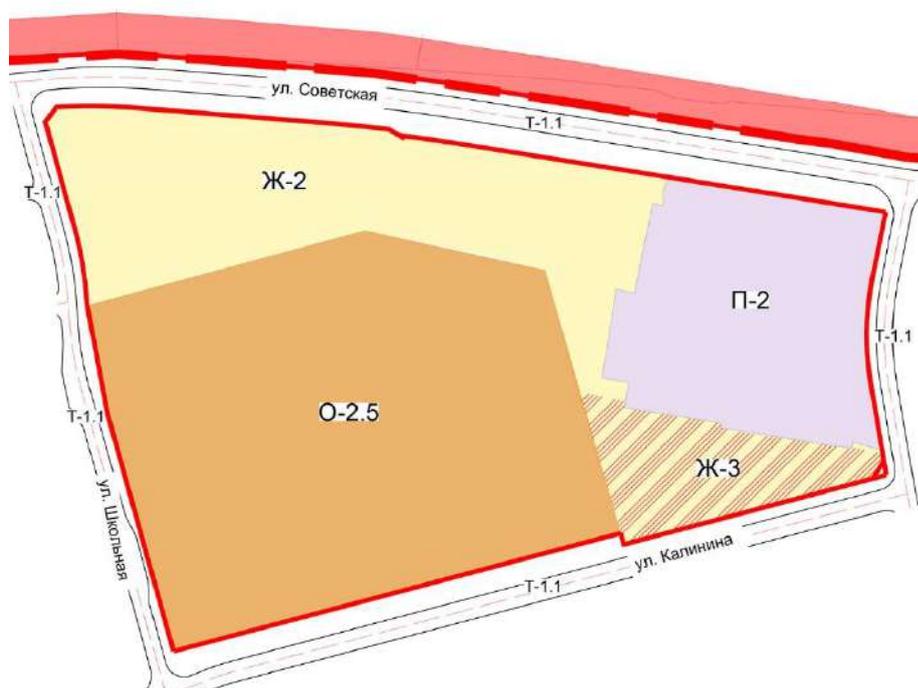
### **3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности**

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

## Квартал № 2.5



<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	2.5
1.2	Площадь территории:	5,95 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая смешанная застройка, общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий; школьных и дошкольных учреждений), транспортных сооружений
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Советская, Гагарина, Калинина, Школьная
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж2, Ж3)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение и реконструкция существующей застройки;

		-реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций по ул. Калинина;
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	
2.5	Формирование пространственного облика	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -реконструкция, капремонт жилых зданий с приоритетным развитием общественных функций
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

### **3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности**

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

## Квартал № 2.6



1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	2.6
1.2	Площадь территории:	8,60 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная застройка, жилая смешанная застройка, общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий), объектов специального назначения
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Калинина, Ульянка, Чуйкова, Интернациональная
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	
2. Основные градостроительные регламенты		

2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1, Ж1.1, Ж1.2, Ж2), Р (Р1.1, Р1.2), Л1
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение и реконструкция существующей застройки; - новое освоение: многоквартирное и общественное строительство; строительство ул. Ульянка, ул. Чуйкова; - благоустройство озелененных территорий (2 этап)
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-жилая многоквартирная по ул.Ульянка (1 этап); -общественная специализированная застройка (объект торгово-бытового назначения) по ул.Чуйкова (1 этап)
2.5	Формирование пространственного облика	-благоустройство и реорганизация внутриквартальных пространств, снос хозпостроек, ветхих строений, организация парковок; -формирование архитектурного облика улицы Ульянка путем замены усадебной застройки на многоквартирную; - благоустройство озелененной территории общего пользования
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

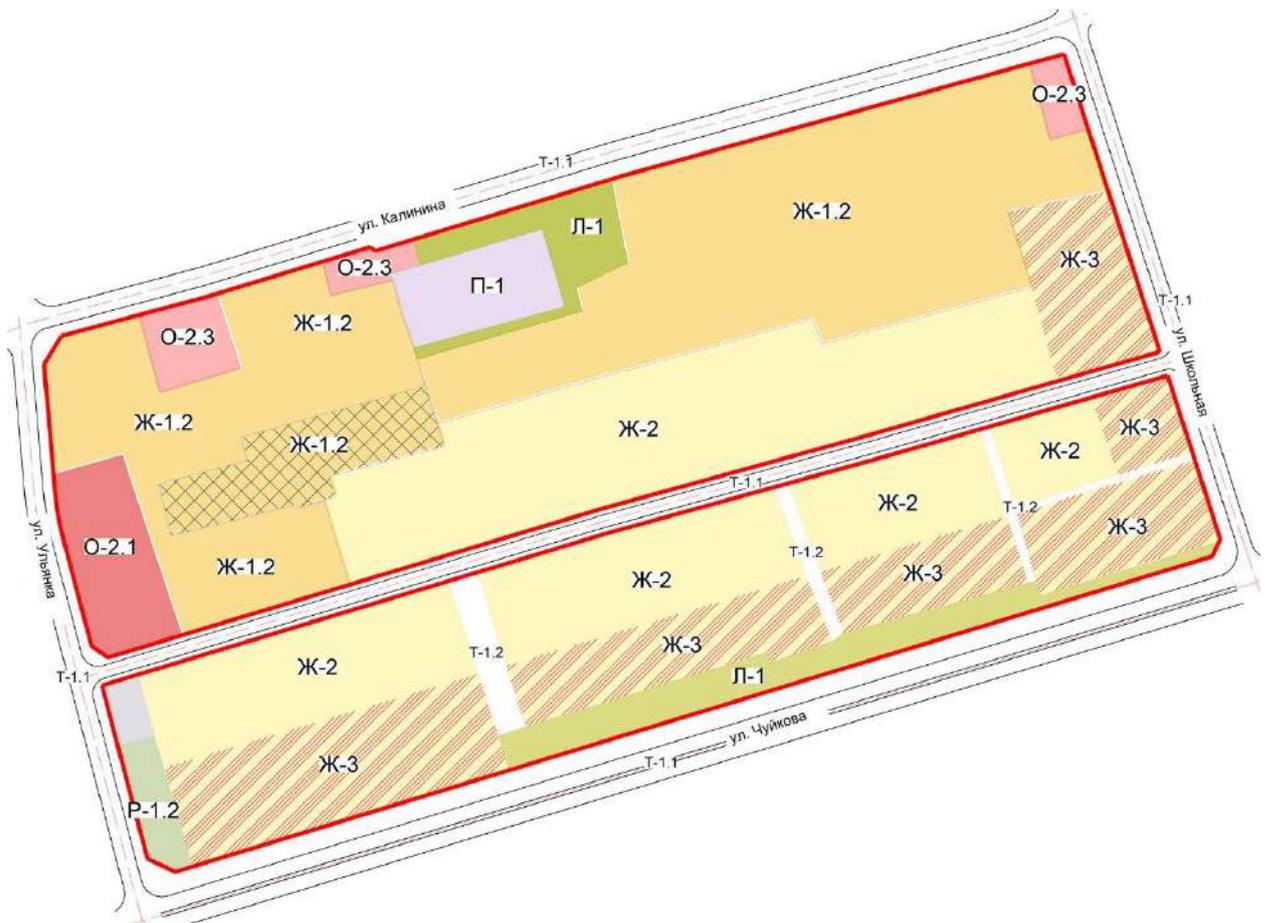
### **3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности**

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

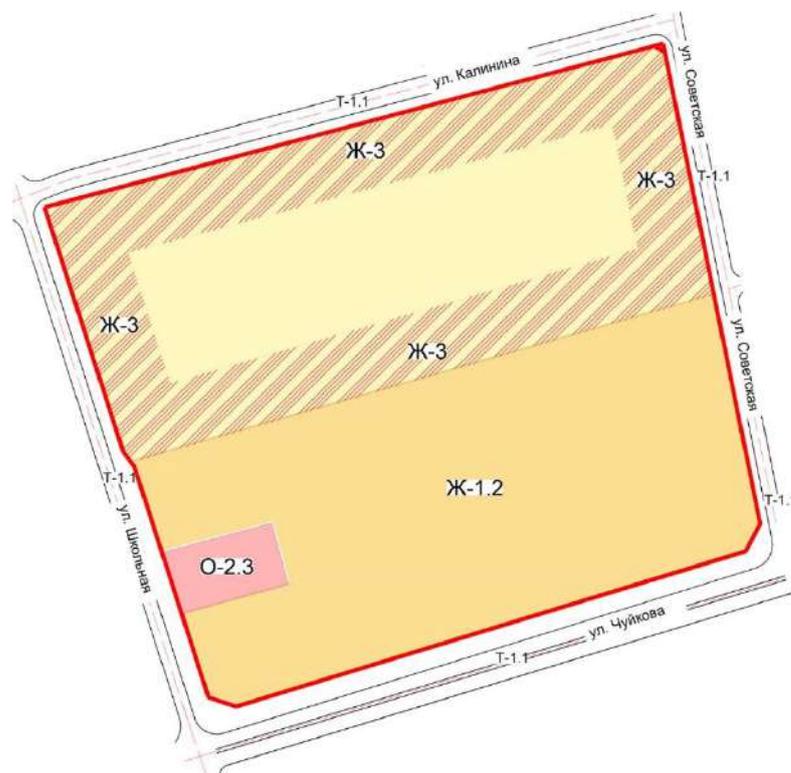
## Квартал № 2.7



1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	2.7
1.2	Площадь территории:	13,50 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая смешанная застройка, жилая многоквартирная застройка, общественная специализированная застройка (административно-деловая; торгово-обслуживающих предприятий), производственная
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Калинина, Школьная, Чуйкова, Ульянка
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	
2. Основные градостроительные регламенты		

2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1.2, Ж2, Ж3), Р 1.2, Л1
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонт, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий;</li> <li>- новое строительство: жилая многоквартирная застройка в квартале по ул. Ульянка и ул. Калинина;</li> <li>- реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций;</li> <li>- благоустройство озелененных территорий общего пользования</li> </ul>
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-жилая многоквартирная застройка средней этажности (1 этап)
2.5	Формирование пространственного облика	<ul style="list-style-type: none"> <li>- формирование архитектурного облика улиц Чуйкова, Школьная;</li> <li>- благоустройство и реорганизация внутриквартальных пространств, снос хозпостроек, ветхих строений, организация парковок;</li> <li>- благоустройство озелененной территории общего пользования</li> </ul>
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР).</p> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.</li> </ul>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В
<b>3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности</b>		
<p>Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.</p> <p>Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.</p> <p>Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.</p>		

## Квартал № 2.8



<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	2.8
1.2	Площадь территории:	7,50 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная застройка, общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Калинина, Гагарина, Чуйкова, Школьная
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1.2, Ж3)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная)

2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение и реконструкция существующей застройки; -реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций по ул. Калинина, ул. Советская, ул. Школьная;
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	
2.5	Формирование пространственного облика	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонты, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -реконструкция, капремонт жилых зданий с приоритетным развитием общественных функций
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

### **3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности**

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

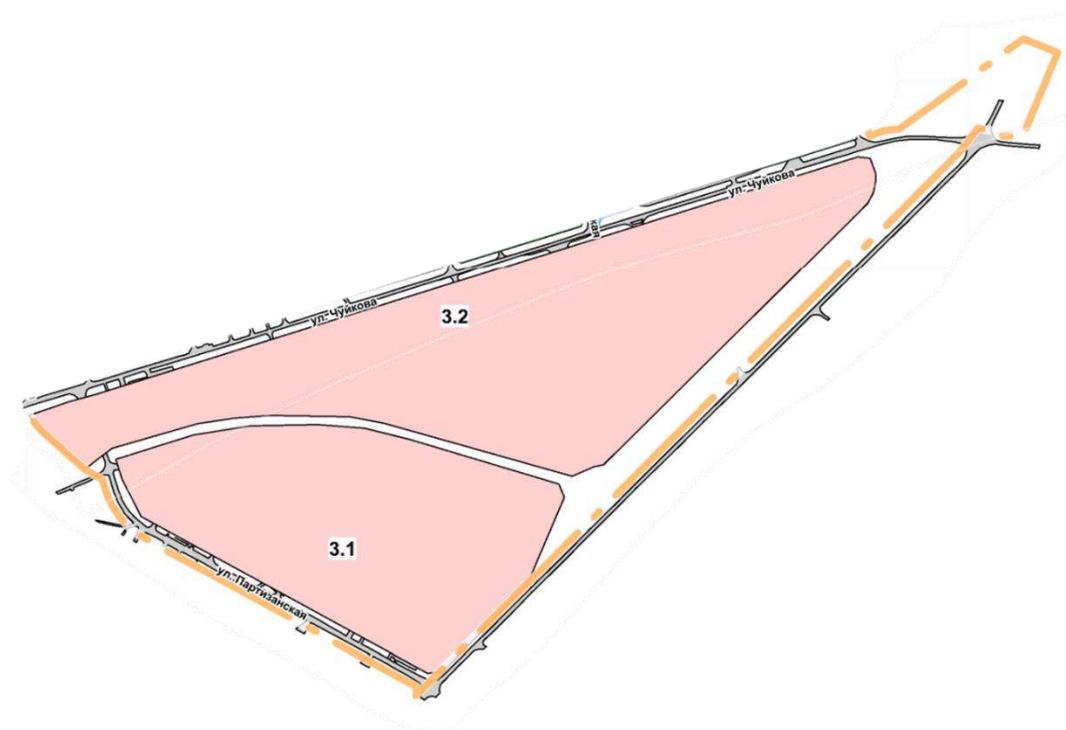
## Квартал № 2.9



1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	2.9
1.2	Площадь территории:	17,84 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, общественная специализированная застройка (торгово-обслуживающих предприятий; лечебно-оздоровительных учреждений), объектов специального назначения, транспортных сооружений (предприятий по обслуживанию транспортных средств)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Красные линии улиц: Советская, Чуйкова, Гагарина, границы дельного плана
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют

1.7.	Другие сведения	
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж2, Ж3), Л1
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (общественная), Т (транспортной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	П
2.2	Форма освоения:	- сохранение и реконструкция существующей застройки; - новое освоение: общественное строительство по ул. Советская; - реконструкция (модернизация) существующей застройки с приоритетным развитием общественных функций по ул. Советская
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-общественная специализированная застройка (объект бытового обслуживания) по ул. Советская (1 этап)
2.5	Формирование пространственного облика	- сохранение сложившейся архитектурно-планировочной среды, капитальный и поддерживающий ремонт, поддержание высокого уровня благоустройства территории и внешнего вида зданий; -реконструкция, капремонт жилых зданий с приоритетным развитием общественных функций по ул. Советская
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В
<b>3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности</b>		
Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе. Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры. Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.		

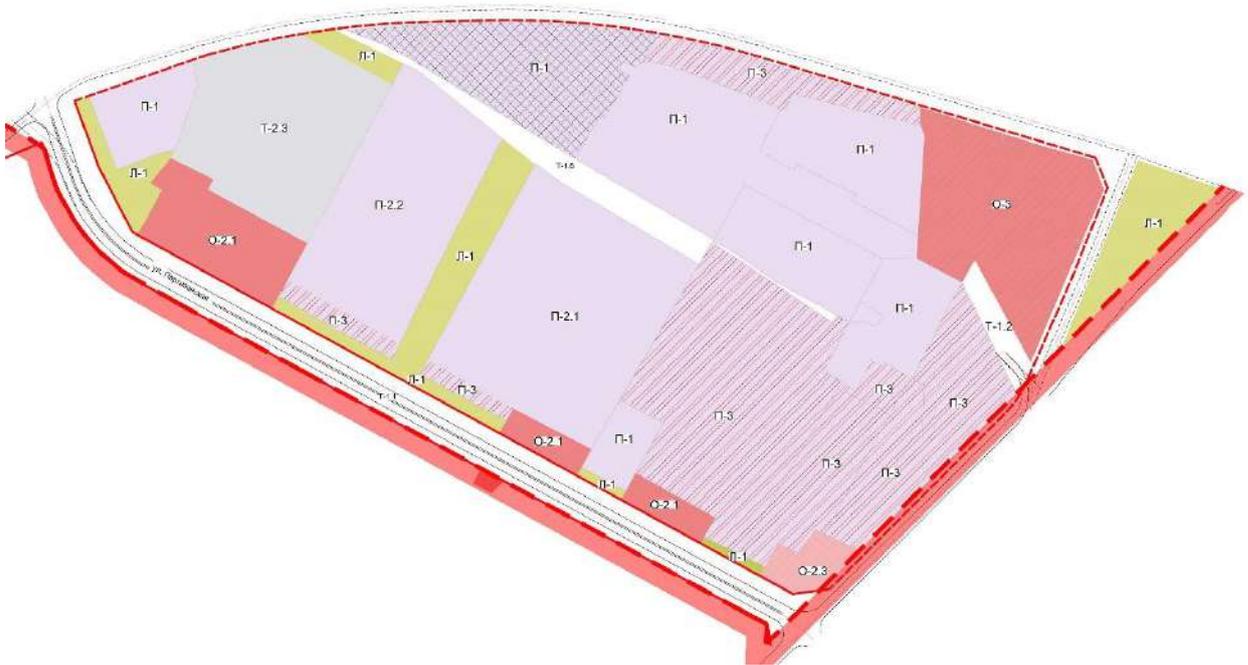
### 2.2.3. Расчетно-планировочное образование (РПО) № 3



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РПО №3					
1.1	Площадь территории, га				
		Сущ.	1 этап	2 этап	Примечание
1.2	Население, тыс. чел.	1,089	1,297	1,815	
1.3	Жилищный фонд, тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.	21,22	32,62	55,62	
1.4	Средняя обеспеченность жильем, м <sup>2</sup> /чел.	19,5	25,2	29,4	
1.5	Количество квартир/домов	354/4	544/4	944/4	
2. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО					
2.1	Общее водопотребление, тыс. куб. м/сут	0,18	0,37	0,53	
2.2	Объем сточных вод, тыс. куб. м/сут	0,15	0,35	0,50	
2.3	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	0,64	0,95	1,81	
2.4	Суммарное газопотребление	-	1,28	2,88	
2.5	Суммарное теплотребление, МВт	2,8	4,8	9,0	
2.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	0,460	0,707	1,227	
2.7	Количество твердых коммунальных отходов, тыс. т/год	0,25	0,31	0,45	
2.8	Территория, требующая инженерной подготовки, га	-	-	-	
3. ТРАНСПОРТНОЕ ОБУСТРОЙСТВО					
3.1	Протяженность уличной сети, всего, км				
	в том числе:				
3.1.1	магистральных улиц категории В, км	1.8	2.2	2.2	
3.1.2	основных жилых улиц категории Ж, км	-	0,3	1,2	

3.2	Автомобильные стоянки, <i>машино-мест</i>	344	534	934	
3.3	Автомобильные парковки у объектов общественного назначения/внутриквартальные, <i>машино-мест</i>	72/84	154/133	355/233	

### Квартал № 3.1



<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	3.1
1.2	Площадь территории:	28,60 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Общественная специализированная застройка (административно-деловая; торгово-обслуживающих предприятий), производственная (промышленная), транспортных сооружений (мест хранения автомобильного транспорта)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Железнодорожные пути, красные линии улицы Партизанская и Минского шоссе
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	

<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	П(П1, П2.1, П2.2, П3), О(О1, О2)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	СН (специального назначения), Т (транспортной инфраструктуры), Л1, И (инженерной инфраструктуры)
2.1.3	запрещенный	Ж (жилая), Р (рекреационная)
2.2	Форма освоения:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранение и реконструкция существующей застройки;</li> <li>- новое освоение: общественное строительство, производственное промышленное строительство;</li> <li>- трансформация: изменение функционального типа застройки (с жилой усадебной на общественную);</li> <li>- благоустройство озелененных территорий, в том числе прибрежной и пляжной зоны</li> <li>-реорганизация въездной зоны, дополнение новыми функциями общественно-делового характера</li> </ul>
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> <li>-общественная: объект общественного назначения по ул. Партизанская (1 этап); торговый объект по ул. Проектируемая, южнее ж/д путей.(2 этап);</li> <li>-производственная: объект смешанного назначения (1 этап);</li> <li>-реконструкция существующих коммунально-производственных зон, с приоритетным развитием общественных функций</li> </ul>
2.5	Формирование пространственного облика	<ul style="list-style-type: none"> <li>-реорганизация въездной зоны, дополнение новыми функциями общественно-делового характера;</li> <li>-повышение эффективности использования существующих коммунально-производственных зон за счет упорядочения, уплотнения и реорганизации</li> <li>-развитие общественно-обслуживающих функций, а также размещения на них объектов транспортной инфраструктуры, мест хранения автотранспорта;</li> <li>-упорядочение, перепрофилирование и модернизация бывших территорий Лепельского ремонтно-механического завода: насыщение новыми производственно-коммунальными функциями с установлением санитарно-защитной зоны до жилой застройки, расширение производственного корпуса на свободной территории вдоль железнодорожных путей, приспособление неиспользуемых зданий в том числе под общественную функцию (магазин стройматериалов, производственно-деловой центр, административно-производственный корпус и т.п.);</li> <li>-расширение территории логистического центра со строительством объекта общественного назначения во въездной зоне.</li> </ul>
2.6	Санитарно-гигиенические требования	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР).

	освоения участка	Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В

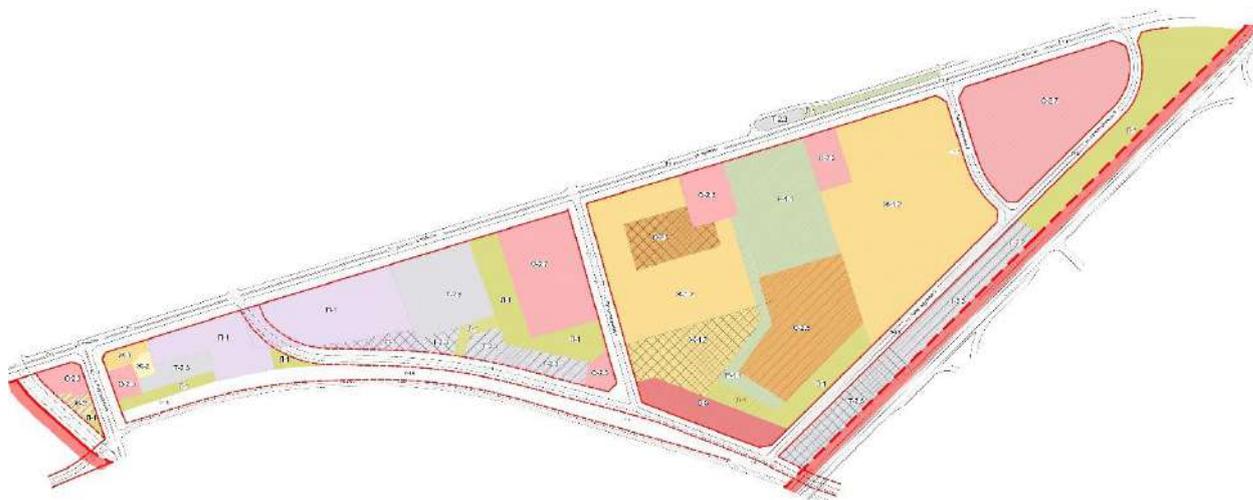
### 3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе.

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры.

Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.

## Квартал № 3.2



<b>1. Современное состояние</b>		
1.1	Шифр участка по проекту	3.2
1.2	Площадь территории:	43,44 га
1.3	Землепользование	г. Лепель
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Жилая усадебная застройка, жилая многоквартирная застройка, общественная специализированная застройка (административно-деловая; торгово-обслуживающих

		предприятий), производственная (промышленная), транспортных сооружений (мест хранения автомобильного транспорта; предприятий по обслуживанию транспортных средств)
1.6	Планировочные ограничения	
1.6.1	строительные	Железнодорожные пути, красные линии улицы Партизанская и Минского шоссе
1.6.2	санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы объектов промышленности и социально-бытового обслуживания населения, а также мест хранения автомобильного транспорта
1.6.3	природоохранные	Отсутствуют
1.7.	Другие сведения	
<b>2. Основные градостроительные регламенты</b>		
2.1	Тип функционального назначения:	
2.1.1	основной	Ж (Ж1.2, Ж2)
2.1.2	сопутствующий (возможный)	О (О2.3, О2.7, О3), Т (транспортной инфраструктуры), Л, Р, И (инженерной инфраструктуры), П (производственная)
2.1.3	запрещенный	СН
2.2	Форма освоения:	- сохранение и реконструкция существующей застройки; - новое освоение: производственное, транспортное и общественное строительство; строительство ул. Проектируемая № 1, жилая застройка; -реконструкция, капремонт жилых зданий с приоритетным развитием общественных функций
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	-общественная: учреждение дошкольного образования в районе жилой застройки (1 этап), футбольная академия по улицам Чуйкова, Проектируемая №2, Проектируемая №3 (1 этап), учреждение общего среднего образования (2 этап), физкультурно- оздоровительный центр (2 этап), многофункциональный общественный центр (2 этап), административно-офисное здание (2 этап), торговый объект (2 этап); -объекты транспортной инфраструктуры (1, 2 этап) -жилая многоквартирная застройка средней этажности по ул. Проектируемая №1 (1 этап); -производственная промышленная застройка (1 этап)
2.5	Формирование пространственного облика	- дополнение новыми функциями общественно-делового характера; -повышение эффективности использования существующих коммунально-производственных зон за счет упорядочения, уплотнения и реорганизации -развитие общественно-обслуживающих функций, а также размещения на них объектов транспортной инфраструктуры, мест хранения автотранспорта;

		-благоустройство озелененных территорий общего пользования
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение режимов санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР). Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. - контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов – 20 м.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Отсутствуют
2.8	Другие требования	
2.9	Коэффициент застройки (Ku)/Коэффициент плотности застройки (Kd)	Ku/Kd для жилой застройки – см. п.2.1.1. Регламент В; Ku/Kd для общественной застройки – см. п.2.1.2. Регламент В
<b>3. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности</b>		
Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, особо важных участков - на конкурсной основе. Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории историко-культурной ценности, должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры. Работы на территориях, прилегающих к территории историко-культурной ценности – в соответствии с проектом зон охраны.		