

An aerial photograph of a rural village with a mix of residential buildings and a large white wind turbine in the foreground. The landscape is a mix of green trees and brown agricultural fields. The text is overlaid on a semi-transparent grey box at the top of the image.

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

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ.ЗНАРОЧЬ МЯДЕЛЬСКОГО РАЙОНА  
С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНОМ ЖИЛОГО РАЙОНА И СХЕМОЙ  
ПЛАНИРОВКИ ЗНАРОЧСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**54.24-00. ОП.ГР**

**Минск, 2025**



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
Научно-проектное республиканское унитарное предприятие  
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Мядельский районный исполнительный комитет

Н/С  
Объект № 54.24  
Инв. № 40205  
Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ.ЗНАРОЧЬ  
МЯДЕЛЬСКОГО РАЙОНА С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом  
ЖИЛОГО РАЙОНА И СХЕМОЙ ПЛАНИРОВКИ  
ЗНАРОЧСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**54.24-00. ОП.ГР**

Директор предприятия



А.Н. Хижняк

Заместитель директора предприятия

Ю.Н. Винников

Заместитель директора предприятия

О.М. Мазан

Начальник архитектурно-планировочной  
мастерской

Д.К. Мороз

Главный архитектор проекта

М.Ю. Кудрявцева

май, 2025



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>ЧАСТЬ I. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН.....</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ .....</b>	<b>7</b>
1.1 Цель и задачи градостроительного развития .....	7
1.2. Роль аг.Занарочь в системе расселения.....	7
1.3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития .....	8
1.3.1. Параметры развития .....	8
1.3.2. Производственный потенциал .....	8
1.3.3. Общественное обслуживание .....	9
1.4. Стратегия градостроительного развития аг.Занарочь .....	9
1.4.1. Планировочная организация и функциональное зонирование	9
1.4.2. Система озелененных территорий .....	11
1.4.3. Транспортная инфраструктура .....	13
1.4.4. Инженерная инфраструктура .....	13
1.4.5. Охрана окружающей среды .....	15
1.4.6. Охрана и использование историко-культурных ценностей ...	18
1.4.7. Изменение в землепользовании .....	20
1.4.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны .....	20
<b>РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА. 23</b>	
2.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания .....	23
2.2. Развитие транспортной инфраструктуры.....	23
2.3. Развитие инженерной инфраструктуры .....	23
2.4. Развитие системы озелененных территорий .....	25
2.5. Охрана окружающей среды .....	25
2.6. Охрана и использование историко-культурных ценностей .....	25
2.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне.....	26
<b>РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....</b>	<b>27</b>
3.1. Регламенты градостроительного развития и использования территории.....	27
3.1.1. Цель градостроительных регламентов .....	27
3.1.2. Система градостроительных регламентов .....	28
3.1.3. Типология функциональных зон. Регламенты использования территорий .....	35
<b>РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА .....</b>	<b>50</b>

<b>ЧАСТЬ II. ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН .....</b>	<b>53</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ</b>	
<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ .....</b>	<b>53</b>
5.1. Цель и задачи градостроительного развития .....	53
5.2. Положение проектируемой территории в плане аг.Занарочь .....	53
5.3. Техничко-экономическое обоснование .....	54
5.4. Планировочная организация и функциональное зонирование .....	54
5.5. Развитие системы озелененных территорий .....	55
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры .....	56
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры .....	57
5.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды....	58
5.9. Изменение в землепользовании .....	58
<b>РАЗДЕЛ 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА. 59</b>	
6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания .....	59
6.2. Развитие транспортной инфраструктуры .....	59
6.3. Развитие инженерной инфраструктуры .....	59
6.4. Охрана окружающей среды .....	60
<b>РАЗДЕЛ 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	
<b>ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....</b>	<b>61</b>
7.1. Цель регламентов .....	61
7.2. Система регламентов .....	62
7.3. Градостроительные регламенты Детального плана .....	68
7.3.1. Типология функциональных зон .....	68
7.3.2. Регламенты использования территорий функциональных зон .....	70
7.3.3. Режимы и регламенты Детального плана .....	77
<b>РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ</b>	
<b>ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....</b>	<b>81</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Комплексный градостроительный проект «Генеральный план аг.Занарочь Мядельского района с детальным планом жилого района и схемой планировки Занарочского сельсовета» (далее – Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Мядельского районного исполнительного комитета от 03.09.2024 № 1657 и в соответствии с заданием на проектирование.

Необходимость разработки Проекта обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий Занарочского сельсовета и агрогородка Занарочь.

Проект разрабатывается в соответствии с Кодексом Республики Беларусь от 17.07.2023 № 289-3 (ред. от 28.06.2024) «Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», является комплексным документом, определяющим градостроительное развитие аг.Занарочь и прилегающих территорий в границах Занарочского сельсовета.

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

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

Проект разработан на информационной базе и исходных данных на 01.01.2024, установлены следующие этапы планирования:

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

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

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

Схема планировки сельсовета разрабатывается в целях системного подхода к комплексному развитию территорий Занарочского сельсовета. Определяет стратегические направления территориального планирования, а

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

Решения Проекта могут быть уточнены при последующем проектировании.

# **ЧАСТЬ I. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

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

### **1.1 Цель и задачи градостроительного развития**

**Цель** – разработка проекта комплексного градостроительного развития аг.Занарочь в составе Занарочского сельсовета Мядельского района.

**Задачами градостроительного развития являются:**

определение перспективной численности населения аг.Занарочь и Занарочского сельсовета;

разработка предложений по размещению жилой застройки в аг.Занарочь и населенных пунктах Занарочского сельсовета;

выявление территориальных резервов для размещения производственных и коммунальных объектов;

определение параметров и локализации объектов общественного обслуживания аг.Занарочь и Занарочского сельсовета;

разработка предложений по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры;

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

разработка детального плана жилого района (квартала) агрогородка с уточнением и детализацией градостроительных регламентов;

определения перечня мероприятий по реализации решений Проекта.

### **1.2. Роль аг.Занарочь в системе расселения**

Агрогородок Занарочь является административным центром Занарочского сельсовета. В соответствии с численностью населения (561 человек по состоянию на 01.01.2024) относится к большим сельским населенным пунктам. Расположен в северной части сельсовета возле озера Нарочь, на планировочной оси районного значения республиканской автомобильной дороге Р-60 Купа-Занарочь-Брусы.

Занарочский сельсовет входит в состав Мядельского района Минской области Республики Беларусь и является одним из 9 административно-территориальных единиц (сельских советов) района. Расположен в юго-западной части Мядельского района. Территория сельсовета составляет 26264 га (по данным Национального кадастрового агентства) – 13 % общей площади Мядельского района.

На территории сельсовета находится 31 населенный пункт: 3 агрогородка (Занарочь, Сырмеж и Старлыги), 27 деревень и 1 хутор Шеметово.

Особенностью Занарочского сельсовета является расположение в границах курортной зоны Нарочанского региона и Государственного природоохранного учреждения «Национальный парк «Нарочанский».

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

#### 1.3.1. Параметры развития

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

**Расчетная численность населения аг. Занарочь:**

по состоянию на 01 января 2024 г. – 561 человек;

1 этап (2030 год) – 598 человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 638 человек.

**Жилищный фонд (всего):**

существующий – 24,08 тыс. кв. метров / 351 дом (квартира);

1 этап – 27,80 тыс. кв. метров / 382 дома (квартиры);

2 этап (расчетный срок) – 32,24 тыс. кв. метров / 419 домов (квартир).

**Новое жилищное строительство:**

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 8,16 тыс. кв. метров в домах усадебного типа, из них:

1 этап – 3,72 тыс. кв. метров (100%) усадебного типа;

2 этап – 4,44 тыс. кв. метров (100%) усадебного типа.

**Обеспеченность жилищным фондом составит:**

существующая – 43 кв. метров на человека;

1 этап – 46 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 51 кв. метров на человека.

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

площадь земельного участка усадебного дома – 0,15-0,20 гектара;

средний размер усадебного дома – 120 кв. м.

#### 1.3.2. Производственный потенциал

Главной целью социально-экономического развития аг. Занарочь и Занарочского сельсовета является улучшение условий жизни населения на основе обеспечения эффективной занятости, активизация инновационного развития и увеличения конкурентоспособности экономики.

В аг. Занарочь расположено сельскохозяйственное предприятие ОАО «Занарочанский». Основной вид деятельности – производство и реализация продукции растениеводства, животноводства мясомолочного направления.

На территории аг. Занарочь зарегистрировано крестьянско-фермерское хозяйство «Чистый Гриб», специализирующееся на выращивании грибов. Также на территории аг. Занарочь находится филиал КУП «Минскоблдорстрой» участок №3 «ДРСУ-133», который занимается обслуживанием и содержанием дорог.

Перспективы развития сферы производства связаны с дальнейшим развитием ОАО «Занарочанский», а также с созданием предприятий малого бизнеса, в том числе с учетом туристско-рекреационного потенциала. Основные виды деятельности – переработка местного сырья и сельскохозяйственной продукции, оказание услуг населению.

### **1.3.3. Общественное обслуживание**

Согласно Схеме комплексной территориальной организации Мядельского района, аг. Занарочь определен в качестве населенного пункта 2 типа.

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

- усиление межселенных функций комплекса обслуживания населенного пункта;

- создавать объекты, удовлетворяющие современным требованиям по обслуживанию населения (торговые объекты, объекты общественного питания и другие);

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

Первоочередное значение для аг. Занарочь имеет строительство объектов повседневного и периодического спроса: торговых объектов, объекта общественного питания, объекта бытового обслуживания.

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

## **1.4. Стратегия градостроительного развития аг.Занарочь**

### **1.4.1. Планировочная организация и функциональное зонирование**

Стратегия градостроительного развития аг.Занарочь направлена на устойчивое развитие населенного пункта как центра Занарочского сельсовета, а также одного из центров обслуживания в границах курортной зоны Нарочанского региона.

Проектом предлагается развитие сложившейся планировочной структуры с целью улучшения взаимосвязей между функциональными зонами населенного пункта, а также новой жилой застройкой.

Для совершенствования планировочной структуры аг.Занарочь Проектом предусмотрено:

формирование единого планировочного каркаса;

формирование кварталов, как основного планировочного элемента жилой застройки;

закрепление основных планировочных осей (ул. Октябрьская и ул. Стаховская);

реконструкция сложившейся планировочной оси по ул. Октябрьская;

формирование новой транспортной связи – ул. Проектируемая № 1.

**В части развития жилой зоны:**

на первом этапе:

освоение участков усадебной застройки по ул. Заозерной;

формирование участков усадебной застройки по ул. 1 Мая (с корректировкой границ земельного участка по ул. 1 Мая, 12);

формирование кварталов усадебной застройки по ул. Проектируемой № 1;

на втором этапе:

формирование кварталов усадебной застройки по ул. Проектируемой № 1;

освоение участков усадебной застройки в районе ул. Заозерной;

формирование квартала усадебной застройки севернее ул. Лесная.

На расчетный срок предусматривается дальнейшее развитие агроусадьб с учетом требований законодательства.

Для перспективного развития жилой застройки аг.Занарочь, ввиду отсутствия территориальных резервов населенного пункта, предлагается освоение участка сельскохозяйственных земель ОАО «Занарочанский», прилегающего к восточной границе агрогородка вдоль Р-60.

**В части развития общественно-деловой зоны:**

на первом этапе формирование общественно-деловой зоны вдоль автодороги Р-60 на пересечении с ул. Стаховской.

**Развитие производственной зоны** в границах аг.Занарочь Проектом не предусмотрено.

Развитие территорий коммунальной зоны **мест захоронения** в границах аг.Занарочь на расчетный срок предусматривается на участке возле Церкви Преображения Господня.

**Развитие рекреационной зоны**

формирование на первом этапе рекреационных озелененных территорий общего пользования возле школы по ул. Октябрьская с организацией мемориальной зоны, аллеи возле памятника землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны;

создание на первом этапе рекреационной озелененной территории общего пользования на базе существующей древесно-кустарниковой растительности по ул. 17 Сентября (в районе дома № 21);

создание на втором этапе рекреационной озелененной территории общего пользования вдоль канала в районе ул. Стаховской;

формирование на втором этапе рекреационной озелененной территории общего пользования и мемориальной зоны в северо-восточной части аг.Занарочь на месте оборонительных сооружений Первой мировой войны (1916-1917 гг.) с благоустройством участка, организацией пешеходных связей, информационных стендов.

#### **1.4.2. Система озелененных территорий**

Согласно СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее – СН 3.01.03-2020), с учетом требований Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 № 205-З «О растительном мире» (далее – Закон «О растительном мире»), в аг.Занарочь озелененные территории в зависимости от функционального назначения подразделяются на:

- озелененные территории общего пользования;
- озелененные территории ограниченного пользования;
- озелененные территории специального назначения;
- насаждения улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах Генерального плана составит 54,02 га, в том числе общего пользования – 7,99 га. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей аг.Занарочь на расчетный срок (686 человек).

Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования для существующей численности населения (561 человек) должна составлять не менее 0,67 га (при нормативе не менее 12 м<sup>2</sup>/чел). По состоянию на 01.01.2024 г. существующие благоустроенные озелененные территории общего пользования в аг.Занарочь не представлены.

Площадь предлагаемых к развитию на 1 и 2 этапе озелененных территорий общего пользования с различными рекреационными нагрузками составляет 7,99 га. Общая площадь озелененных территорий общего пользования к концу 2 этапа составит 7,99 га. Таким образом с показателем перспективной обеспеченности озелененными территориями общего пользования составит 144,34 м<sup>2</sup>/чел.

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

- формирования и благоустройства новых объектов в северо-западной части агрогородка на 1 этапе (сквер по ул. 17 Сентября, сквер по ул. Октябрьская, сквер по ул. Мира) и в юго-восточной части на 2 этапе (скверы по ул. Лесная, сквер по ул. Стаховская, сквер на пересечении ул. Стаховская и Октябрьская);

- благоустройства и обустройства территорий к прилегающим озеру Нарочь с учетом требований Положения о Национальном парке

«Нарочанский», утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 09.02.2012 N 59 (ред. от 02.12.2024) «О некоторых вопросах развития особо охраняемых природных территорий» и Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-3 (ред. от 17.07.2023) «Водный кодекс Республики Беларусь»;

сохранения связи с лесами, прилегающими к границе населенного пункта и предотвращения фрагментации зеленых насаждений;

проведения очистки на территориях с естественной растительностью с формированием озелененных территорий.

Озелененные территории общего пользования аг. Занарочь выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную (Р-1, Р-2).

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1, Л-3 на Р-1 и Р-2 с установленными для них регламентами.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к концу 2 этапа должна составлять 7,30 га.

Озелененные территории специального назначения выделены Генеральным планом в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения (Л-1, Л-3).

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

С учетом баланса земель, площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 34,92 га.

В результате развития системы озелененных территорий, предлагаемого Генеральным планом, общая площадь озелененных территорий составит 54,02 га, а озелененность населенного пункта – 42,98 % (без учета площадей сельскохозяйственных земель – 6,63 га).

### 1.4.3. Транспортная инфраструктура

#### **Магистрально-уличная сеть**

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

Проектом на 1 этапе предусматривается реконструкция ул. Октябрьская (2,0 км).

На расчетный срок предлагается проведение благоустройства уличной сети с устройством усовершенствованного покрытия, тротуаров и велополос (велодорожек).

#### **Велосипедная инфраструктура**

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

Проектом предусматривается создание сети велодвижения, обеспечивающей связи с местами приложения труда, по главным, основным и второстепенным жилым улицам, где это возможно.

### 1.4.4. Инженерная инфраструктура

Проектом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения деревни путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

#### **Электроснабжение**

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

Реконструкция существующей ПС. Строительство высоковольтных линий электропередачи.

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

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

#### **Газоснабжение**

Сохранение и развитие действующей схемы подачи природного газа.

Реконструкция действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов), при необходимости.

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством.

### **Теплоснабжение**

Сохранение централизованной системы теплоснабжения потребителей от существующей котельной с учетом ее реконструкции, модернизации.

Обеспечение теплом новых объектов общественной застройки от собственных теплоисточников.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

### **Связь**

Постепенное замещение традиционных услуг электросвязи на базе IP-протокола, переход на предоставление таких услуг на базе облачных платформ и технологий.

Развитие мультисервисных сетей электросвязи и строительство инфраструктуры с использованием волоконно-оптических линий связи.

Расширение цифрового телевизионного вещания потребителей с использованием различных технологий и способов доставки телевизионного сигнала до потребителя.

Развитие беспроводного широкополосного доступа на основе сетей сотовой подвижной электросвязи.

### **Водоснабжение**

Развитие централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения.

Строительство новых сетей и сооружений водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям в соответствии с нормативными требованиями.

Проведение инвентаризации сетей водоснабжения с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Замена сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации. Перекладка сетей водоснабжения, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

### **Водоотведение (Канализация)**

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

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами, при необходимости. Строительство ОС компактного типа с полной биологической очисткой и организацией выпуска очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований нормативно правовых актов и технических нормативно-правовых актов, при необходимости.

Реконструкция сооружений и сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации. Перекладка сетей водоотведения (канализации), попадающих под пятно застройки.

#### **Санитарная очистка территории**

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

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

#### **Дождевая канализация**

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

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

Строительство и реконструкция водотоков и водоемов, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация новых систем дождевой канализации предприятий промышленности по собственным программам.

### **1.4.5. Охрана окружающей среды**

В целях обеспечения благоприятных условий проживания населения и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду населенного пункта Генеральным планом предусматриваются градостроительные проектные решения экологической направленности с учетом выполнения природоохранных и санитарно-гигиенических требований.

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

сохранение участков естественных природных экосистем в границах населенного пункта;

обеспечение наибольшего возможного уровня озелененности при освоении новых территорий под застройку в соответствии с регламентами Генерального плана;

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству» (утверждены Постановлением Министерства природных

ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. N 2-Т);

**Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха и по соблюдению требований к установлению СЗЗ**

проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду: Филиал КУП «Минскоблдорстрой»-«ДРСУ-133» аг.Занарочь, Учреждение «Минское областное управление МЧС Республики Беларусь» (пожарный аварийно-спасательный пост №11), ОАО «Занарочанский» (зерносклад, МТД, ГСМ), разработки проектов санитарно-защитных зон и их утверждение в установленном законодательством порядке ;

внедрение энерго-, ресурсосберегающих технологий в промышленности на основе рациональной организации производства и использования электрической энергии, природного газа;

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

**Мероприятия в области охраны подземных и поверхностных вод**

соблюдение режима водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов установленных в соответствии с требованиями проекта водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов Мядельского района Минской области (утвержден Решением Мядельского районного исполнительного комитета от 06.04.2020 N 473 (ред. от 05.10.2021));

учет требований экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. № 2-Т, при благоустройстве поверхностных водных объектов;

учет требований экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.06-00602024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов, утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 5 февраля 2024 г. № 6-Т.

**Мероприятия в области охраны земли (включая почвы), объектов растительного мира**

учет требований Положения о Национальном парке «Нарочанский», утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 09.02.2012 N 59 (ред. от 02.12.2024) «О некоторых вопросах развития особо охраняемых природных территорий» при строительстве;

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

проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства общественной застройки, жилой усадебной застройки с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012 «Инженерно-геоэкологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы;

проведение мероприятий, направленных на ограничения распространения и численности инвазивных видов растений на территории аг. Занарочь и прилегающих территориях.

#### **Мероприятия по обращению с отходами**

дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов (далее – ВМР) и отгрузки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования. Организация заготовительных пунктов приема ВМР, установка контейнеров для раздельного сбора коммунальных и крупногабаритных отходов на специально оборудованных огражденных площадках с водонепроницаемым покрытием;

обращение с отходами при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию осуществляется в соответствии с требованиями законодательства. По окончании строительных работ необходимо проводить очистку территории: благоустраивать и озеленять территории, прилегающие к жилым и общественным зданиям, оборудовать устройствами для полива зеленых насаждений, проездов, тротуаров, удаления талых и ливневых вод.

#### **Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды.**

проведение натурных замеров уровней шума на территории перспективной жилой застройки аг.Занарочь, прилегающей к автомобильной дороге Р-60;

формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты уличных фасадов существующих жилых зданий вдоль автомобильной дороги Р-60;

применение дорожных покрытий, обеспечивающие при движении транспортных средств наименьший уровень шума;

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

соблюдение режимов использования охранных зон воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций.

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

На территории аг.Занарочь расположен памятник археологии, который включен в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь - «Курганный могильник», конец 1-го тысячелетия н.э., аг. Занарочь. Категория 3. Шифр 613В000429.

Всего по Занарочскому сельсовету в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь включено 4 историко-культурных ценностей – памятник архитектуры, 2 памятника археологии и памятник истории (братская могила).

№	Шифр	Наименование	Датировка	Месторасположение	Категория ценности
1	613В000420	Гарадзішча перыяду ранняга жалезнага веку	VI стагоддзе да н.э. – VII стагоддзе н.э.	Мінская вобласць, Мядзельскі раён, в. <u>Астраўляны</u> , 0,5 км на паўднёвы ўсход ад вёскі	3
2	613В000429	Курганны могільнік	канец 1-га тысячагоддзя н.э.	Мінская вобласць, Мядзельскі раён, в. <u>Занарач</u> , на паўднёвай ускраіне могілак	3
3	613Д000462	Брацкая магіла рускіх салдат	1916 год	Мінская вобласць, Мядзельскі раён, в. <u>Чарэмшыцы</u>	3
4	613Г000464	Былая сядзіба К.Сулістроўскага: фрагменты парку уязная алея сістэма сажалак касцёл, званіца, плябанія гаспадарчы двор руіны спіртзавода	другая палова XVIII стагоддзя	Мінская вобласць, Мядзельскі раён, в. <u>Шэметава</u>	3

На территории Занарочского с/с в местах боев, которые проходили в период Первой мировой войны, находятся захоронения (кладбища) немецких солдат. В том числе: кладбище немецких солдат и памятник находится между д. Каракуличи и Буйки, у дороги Шеметово-Любань (400 м на юг от д. Буйки); кладбище немецких солдат находится в северной части д. Проньки (перезахоронены в 1930-х годах); на расстоянии 800 м к юго-западу от деревни стоит памятник на прежнем месте захоронений немецких

солдат. В аг.Занарочь, д.Сидоровичи и д.Старлыги установлены памятники землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны.

На месте бывших фольварков рядом с д.Волчино, Мокрица, Сидоровичи (фольварк Гвоздово) остались одиночные хозяйственные строения, построенные из бутовых камней в простых формах утилитарной архитектуры.

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

Территории, необходимые для охраны историко-культурных ценностей (памятников археологии), включают территорию памятника археологии и зону охраны культурного слоя (50 м от границы памятника археологии). Для памятника истории (братская могила) территория охранной зоны определена в границах захоронений. Для памятника архитектуры (Бывшая усадьба К.Сулистровского) резервируемая территория охранной зоны включает территорию бывшей усадьбы, куда входят: фрагменты парка, въездная аллея, система прудов, костел, колокольня, плетения, хозяйственный двор, руины спиртзавода.

На последующих этапах проектирования необходимо разработать проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей. На зарезервированных территориях охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

охрана и реставрация историко-культурных ценностей на основании научно-проектной документации, разработанной в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

запрещение нового капитального строительства в непосредственной близости от историко-культурных ценностей, наносящего физический и эстетический ущерб исторической среде;

сохранение элементов исторического ландшафта.

На территориях охранных зон, зарезервированных для памятников археологии, выполнение строительных, земляных, мелиоративных и иных работ, осуществление иной деятельности разрешается по согласованию с местным исполнительным и распорядительным органом базового территориального уровня в соответствии с заключением Института истории НАН Беларуси, после разработки мер по охране археологических объектов, в порядке, установленном законодательством.

Первоочередные мероприятия указаны в разделе 2.

### **1.4.7. Изменение в землепользовании**

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры аг. Занарочь предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 15,8 га. Земли принадлежат ОАО «Занарочанский».

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории осуществляются в соответствии с требованиями, установленными законодательством об охране и использовании земель.

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

### **1.4.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны**

На территории Занарочского сельсовета прогнозируется чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (далее – ЧС) в результате возникновения опасных метеорологических явлений, пожаров и взрывов в зданиях и сооружениях.

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

С целью уменьшения риска возникновения ЧС, сохранения здоровья людей, снижения размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения ЧС предусмотреть следующие мероприятия по предупреждению ЧС.

#### *По развитию и модернизации системы оповещения*

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку электросирен в населенных пунктах сельсовета: аг. Сырмеж и аг. Старлыги;

установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

предусмотреть развитие системы оповещения на стадиях разработки детального планирования и проектной документации;

подключение существующих и проектируемых средств оповещения населения с автоматизированной системой централизованного оповещения района проводить по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны.

*Мероприятия по противопожарной защите территории.*

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов: предусмотреть проектирование и строительство пожарного депо (аг. Сырмеж) на первом этапе реализации Проекта;

ограничить высоту зданий и сооружений с учетом дислокации подразделений по ЧС и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

обеспечить расстояние от границ застройки населенных пунктов до: участков разработки или открытого залегания торфа - не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород - не менее 25 м; лесного массива лиственных пород - не менее 15 м.

обеспечить нормирование противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями согласно строительных норм;

обеспечить нормирование расстояний от зданий, сооружений инженерной инфраструктуры до объектов магистрального газопровода;

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям согласно строительных норм;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода проектируемой территории в соответствии с СН-2.02.02-2019;

производить установку пожарных гидрантов на сети водопровода (диаметры проектируемых и реконструируемых сетей и расстояния между гидрантами определяются расчетом на последующих стадиях проектирования согласно СН-2.02.02-2019);

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

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

*Мероприятия гражданской обороны.*

Для защиты населения, материальных и историко-культурных ценностей от опасностей, возникающих (возникших) при ведении военных действий или вследствие этих действий предусмотреть на следующих стадиях проектирования:

предусматривать укрытие населения в быстровозводимых укрытиях и приспособляемых под сооружения двойного назначения инженерные сооружения;

размещение быстровозводимых укрытий провести на территории автостоянок (с учетом отсутствия зон распространения завалов от зданий, инженерных сетей: газо- электро- тепло- водоснабжения);

строительство быстровозводимых укрытий осуществлять по типовому проекту 5-Т/15 «Быстровозводимое сооружение гражданской обороны».

при разработке строительной документации определять возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

учитывать мероприятия по светомаскировке объектов организаций, подлежащих переводу на работу в условиях военного времени и находящихся в зонах возможных разрушений;

учитывать мероприятия по приспособлению объектов коммунально-бытового назначения для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта.

## **РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА**

### **2.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания**

*В области жилищного строительства* и комплексного обустройства жилых территорий Проектом предусмотрено:

увеличение объема жилищного фонда населенного пункта на 3,72 тыс. кв. метров/31 усадебный дом;

структура новой застройки: усадебная 100%.

*Система общественного обслуживания:*

повышать качество обслуживания – приоритетное направление развития сферы обслуживания;

поддерживать существующие объекты в удовлетворительном техническом состоянии;

строительство торговых объектов;

строительство объекта общественного питания;

создание объекта бытового обслуживания.

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

### **2.2. Развитие транспортной инфраструктуры**

В качестве мероприятия первого этапа в части развития транспортной инфраструктуры к 2030 году предлагается реконструкция улицы Октябрьская – 2,0 км.

### **2.3. Развитие инженерной инфраструктуры**

Основные мероприятия по развитию инженерного обеспечения, подлежащие конкретизации при последующем проектировании:

#### **Электроснабжение**

Реконструкция действующей ПС. Строительство высоковольтных линий электропередачи.

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

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

### **Газоснабжение**

Реконструкция действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов), при необходимости.

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством.

### **Теплоснабжение**

Реконструкции котельной с учетом ее, модернизации.

Обеспечение теплом новых объектов общественной застройки от собственных теплоисточников.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

### **Связь**

Развитие мультисервисных сетей электросвязи и строительство инфраструктуры с использованием волоконно-оптических линий связи.

Расширение цифрового телевизионного вещания потребителей с использованием различных технологий и способов доставки телевизионного сигнала до потребителя.

Развитие беспроводного широкополосного доступа на основе сетей сотовой подвижной электросвязи.

### **Водоснабжение**

Строительство новых сетей и сооружений водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям в соответствии с нормативными требованиями.

Проведение инвентаризации сетей водоснабжения с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Замена сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации. Перекладка сетей водоснабжения, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

### **Водоотведение (Канализация)**

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

Реконструкция сооружений и сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации. Перекладка сетей водоотведения (канализации), попадающих под пятно застройки.

### **Санитарная очистка территории**

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

### **Дождевая канализация**

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

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

Строительство и реконструкция водотоков и водоемов, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

## **2.4. Развитие системы озелененных территорий**

Мероприятия первого этапа в части развития системы озелененных территорий предусматривают создание и проведение благоустройства соответствующего уровня:

озелененной территории общего пользования по ул. Октябрьская,  
сквера по ул. 17 Сентября,  
сквера №2 по ул. Октябрьская,  
сквера по ул. Мира.

Общая площадь озелененных территорий составит 2,27 га.

## **2.5. Охрана окружающей среды**

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают: проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду: Филиал КУП «Минскоблдорстрой»-«ДРСУ-133» аг.Занарочь, Учреждение «Минское областное управление МЧС Республики Беларусь» (пожарный аварийно-спасательный пост №11), ОАО «Занарочанский» (зерносклад, МТД, ГСМ);

формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты уличных фасадов существующих жилых зданий вдоль автомобильной дороги Р-60;

проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства общественной застройки, жилой усадебной застройки с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012 «Инженерно-геоэкологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы.

## **2.6. Охрана и использование историко-культурных ценностей**

В качестве мероприятий первого этапа необходимо разработать и утвердить проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей:

«Городище периода раннего железного века», VI век до н.э. – VII век н.э., д. Островляны, 0,5 км на юго-восток от деревни. Категория 3. Шифр 613В000420.

«Курганный могильник», конец 1-го тысячелетия н.э., д. Занарочь, на южной окраине кладбища. Категория 3. Шифр 613В000429.

«Братская могила русских солдат», 1916 г, д. Черемшицы. Категория 3. Шифр 613Д000462.

«Бывшая усадьба К.Сулистровского: фрагменты парка, въездная аллея, система прудов, костел, колокольня, плебания, хозяйственный двор, руины спиртзавода», вторая пол. XVIII века, д. Шеметово. Категория 3. Шифр 613Г000464.

## **2.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне**

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

предусмотреть установку электросирен в аг. Сырмеж и аг. Старлыги;

предусмотреть установку одного эфирного радиоприемника в общественных, административных, производственных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям города согласно СН 2.02.05-2020;

предусмотреть проектирование и строительство пожарного депо (аг. Сырмеж);

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

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

определять места размещения быстровозводимых укрытий с учетом СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

## **РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

### **3.1. Регламенты градостроительного развития и использования территории**

#### **3.1.1. Цель градостроительных регламентов**

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории аг.Занарочь. В Проекте установлены виды территориальных зон по их преимущественному функциональному использованию и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в его границах, создающие долгосрочную основу организации среды обитания и способствующие планированию инвестиционных процессов.

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

Градостроительные регламенты Генерального плана подлежат конкретизации при последующем проектировании, где могут быть уточнены границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

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

Регулирующие (функциональные) зоны определяют функциональное зонирование территорий.

Регулируемые (планировочные) зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий функциональных зон. Регулируемая зона – часть территории, на которой проявляют свое действие различные факторы, влияющие на возможный вид использования территории, параметры застройки и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности: зона охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций, зоны охраны окружающей среды, охраны историко-культурного наследия и др.

Градостроительные регламенты, установленные для четырех основных функциональных зон агрогородка – жилой (Ж), общественно-деловой (О), рекреационной (Р) и производственной (П), относятся к утверждаемой части Проекта.

Градостроительные регламенты дополнительных функциональных зон и регулируемых (планировочных) зон агрогородка относятся к обосновывающей части Проекта. Регламенты для дополнительных функциональных зон устанавливаются на стадии детального планирования.

На последующих стадиях градостроительного проектирования регламенты подлежат уточнению и конкретизации в соответствии с

законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Градостроительные регламенты (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 54.24-00. ГМ-10 «Генеральный план».

### **3.1.2. Система градостроительных регламентов**

В Проекте установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон, основные показатели градостроительного освоения функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, регулируемые зоны.

Регулирование развития функциональных зон на территории аг.Занарочь основано на учете функциональных, строительных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах Проекта.

#### **Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон**

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели озелененности территории;

показатели застроенности для рекреационной зоны и ландшафтной зоны специального назначения.

Для жилой зоны дополнительно устанавливается показатель плотности жилищного фонда.

Основные требования к застройке (плотность жилищного фонда, озелененность) установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства.

Требования по обеспечению противопожарной защиты в части нормирования расстояния от границ застройки населенного пункта, усадебной жилой застройки до лесных массивов, участков разработки или открытого залегания торфа установлены согласно п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» с учетом Постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11.08.2023 № 82 «Об утверждении и введении в действие изменения к строительным нормам СН 3.01.03-2020».

Требования к застройке подлежат конкретизации при последующем проектировании.

### **Регламент специальный. Экологические регламенты (санитарно-гигиенические и природоохранные)**

Планировочные ограничения по охране окружающей среды выступают в виде экологических регламентов по градостроительному использованию и преобразованию существующих территорий, по оценке территориальных возможностей развития города, с целью оптимизации состояния окружающей среды и охраны природных комплексов (экосистем) и человека.

В соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, в качестве экологических регламентов в границах аг.Занарочь приняты санитарно-гигиенические и природоохранные планировочные ограничения, которые включают следующие типы зон.

Зоны, относящиеся к санитарно-гигиеническим планировочным ограничениям (зоны защиты от объектов, являющихся источниками техногенных воздействий):

- санитарно-защитные зоны (СЗЗ);
- санитарные разрывы;
- охранные зоны;
- минимальные расстояния.

Зоны, относящиеся к природоохранным планировочным ограничениям (зоны охраны природных объектов (ресурсов) от техногенных воздействий, природные территории, подлежащие специальной охране):

- особо охраняемые природные территории;
- охранные зоны ООПТ;
- места обитания диких животных и места произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь;
- типичные и редкие природные ландшафты и биотопы;
- природоохранные, рекреационно-оздоровительные и защитные леса;
- озелененные территории общего пользования (скверы);
- водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (скважины, водозаборы) – 1, 2, 3 пояса;
- контур месторождений полезных ископаемых;
- курортные зоны;
- зоны отдыха.

### **Санитарно-гигиенические планировочные ограничения**

***Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы.*** Размеры санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от существующих и перспективных производственных, коммунально-складских, транспортных объектов, объектов общественного обслуживания, объектов инженерной инфраструктуры (объектов захоронения, утилизации отходов, объектов бытовой канализации, объектов электроснабжения), расположенных в

границах Генерального плана и на прилегающих территориях, установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), других технических нормативных правовых актов в области градостроительного проектирования с учетом материалов, материалов по проектам СЗЗ отдельных предприятий и организаций.

Режим использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов по возможности размещения отдельных объектов, видов застройки и функциональных зон, по степени озеленения СЗЗ устанавливается в соответствии со ССЭТ, ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», постановлением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь от 06.06.2018 N 50 «Об утверждении Ветеринарно-санитарных правил профилактики, диагностики и ликвидации сибирской язвы животных».

Размеры санитарных разрывов от автомобильных дорог и режим их использования установлены в соответствии с требованиями СН 3.03.04-2019 «Автомобильные дороги» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26.12.2019 N 74), СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 N 94 (ред. от 11.08.2023)).

Для защиты населения от шумового воздействия в зонах акустического загрязнения необходимо выполнять мероприятия по защите от шума в источнике и на объектах, устанавливать территориальные разрывы от источников шума, согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» и СН 2.04.01-2020 «Защита от шума».

**Охранные зоны.** Размеры охранных зон электрических сетей и режим их использования установлены в соответствии с требованиями положения о порядке установления охранных зон электрических сетей, размерах и режиме их использования (утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 N 794).

Размеры охранных зон магистральных трубопроводов и режим их использования установлены в соответствии с требованиями положения о порядке установления охранных зон магистральных трубопроводов, размерах и режиме их использования (утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 N 800).

**Минимальные расстояния.** 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 08.01.2015 N 237-3 «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле».

Размеры минимальных расстояний до объектов магистрального трубопровода установлены в соответствии с требованиями технического регламента Евразийского экономического союза «О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортирования жидких и газообразных углеводородов» (ТР ЕАЭС 049/2020) (принят Решением Совета Евразийской экономической комиссии от 23 декабря 2020 г. N 121).

### **Природоохранные планировочные ограничения**

**Особо охраняемые природные территории.** Структура, режим охраны и использования территории национального парка устанавливаются в соответствии с Законом Республики Беларусь от 15.11.2018 N 150-3 «Об особо охраняемых природных территориях» и определяются Положением о Национальном парке «Нарочанский», утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 09.02.2012 N 59 (ред. от 02.12.2024) «О некоторых вопросах развития особо охраняемых природных территорий».

**Охранные зоны ООПТ.** Структура, режим охраны и использования охранной зоны национального парка устанавливаются в соответствии с Законом Республики Беларусь от 15.11.2018 N 150-3 «Об особо охраняемых природных территориях» и определяются Положением о Национальном парке «Нарочанский», утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 09.02.2012 N 59 (ред. от 02.12.2024) «О некоторых вопросах развития особо охраняемых природных территорий».

**Места произрастания дикорастущих растений относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь.** В границах Занарочского сельсовета выявлено 6 мест произрастания редких и исчезающих видов растений занесенных в Красную книгу Республики Беларусь, утвержденных решением Мядельского РИК от 23.09.2016 N 1086. Осуществление хозяйственной и иной деятельности на территории мест произрастания регулируется законодательством Республики Беларусь и охранными обязательствами.

**Типичные и (или) редкие природные биотопы.** Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах типичных и (или) редких биотопов регулируется законодательством Республики Беларусь и охранными обязательствами.

**Природоохранные, рекреационно-оздоровительные и защитные леса.** Состав и режим использования, охраны, защиты, воспроизводства природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 24.12.2015 N 332-3 (ред. от 17.07.2023) «Лесной кодекс Республики Беларусь». Правовой режим рекреационно-оздоровительных лесов также регулируется в соответствии с требованиями: Закона

Республики Беларусь от 26.11.1992 N 1982-XII (ред. от 17.07.2023) «Об охране окружающей среды», Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 N 205-3 (ред. от 04.01.2022) «О растительном мире», экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т (ред. от 30.12.2024)) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны рекреационно-оздоровительных лесов.

**Скверы.** Правовые основы охраны, использования, застройки и осуществления иной деятельности в пределах таких территорий установлены в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 N 205-3 (ред. от 04.01.2022) «О растительном мире», СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 N 94 (ред. от 11.08.2023), экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т (ред. от 30.12.2024)), Методических рекомендаций по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов» (утверждены Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.04.2016 N 101) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны озелененных территорий общего пользования.

**Водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков.** Границы водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов аг.Занарочь и режим их использования установлены в соответствии с требованиями проекта водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов Мядельского района Минской области (утвержден Решением Мядельского районного исполнительного комитета от 06.04.2020 N 473 (ред. от 05.10.2021)).

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов на территории города устанавливается в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-3 (ред. от 17.07.2023) «Водный кодекс Республики Беларусь», а также в соответствии с требованиями: Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 N 1982-XII (ред. от 17.07.2023) «Об охране окружающей среды», Закона Республики Беларусь от 07.01.2012 N 340-3 (ред. от 10.10.2022) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования

экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т (ред. от 30.12.2024)), экологическими нормами и правилами ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству» (утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. N 2-Т) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны водоохраных зон и прибрежных полос, водных объектов.

***Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.*** Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод централизованного водоснабжения, организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий, определение комплекса санитарно-гигиенических и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на виды деятельности в пределах каждого пояса, установлены в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-3 (ред. от 17.07.2023) «Водный кодекс Республики Беларусь», Закона Республики Беларусь от 24.06.1999 N 271-3 (ред. от 05.01.2022) «О питьевом водоснабжении», Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 N 1982-XII (ред. от 17.07.2023) «Об охране окружающей среды», санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к охране подземных водных объектов, используемых в питьевом водоснабжении, от загрязнения» (утверждены Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 16.12.2015 N 125), санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к применению средств защиты растений, агрохимикатов и минеральных удобрений» (утверждены Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.03.2016 N 40) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Размеры поясов зон санитарной охраны артезианских скважин хозяйственно-питьевого водоснабжения установлены в соответствии с решениями Мядельского РИК от 13.04.2011 г. № 440, от 17.11.2016 №1277.

***Площади залегания месторождений полезных ископаемых.*** На территориях площадей залегания полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности осуществляется в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 14.07.2008 N 406-3 (ред. от 05.03.2024) «Кодекс Республики Беларусь о недрах». При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса, которые допускают застройку площадей залегания полезных ископаемых при условии

обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также определяют необходимость предусмотреть в проектах и при строительстве объектов строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области рационального использования и охране недр.

**Курортные зоны.** Границы курортной зоны Нарочанского региона установлены Указом Президента Республики Беларусь от 30.09.2010 N 514 (ред. от 25.07.2013) «О Государственной программе развития курортной зоны Нарочанского региона на 2011 - 2015 годы».

**Регламент специальный. Регулируемые зоны**

Регулируемая зона – часть территории, на которой проявляют свое действие различные факторы, влияющие на возможный вид использования территории, параметры застройки и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности. Регулируемые зоны определяют ареалы действия различных факторов — планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории:

Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций – устанавливаются в границах полос отвода транспортных, инженерных сооружений, коммуникаций и их охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Требования к режимам хозяйственной и иной деятельности устанавливается в соответствии с действующим законодательством. Представлены в специальных регламентах (Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты). Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах генерального плана;

Охраны окружающей среды – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека. Представлены в специальных регламентах (Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты), на соответствующих схемах;

Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки – зона устанавливается на основных путях восприятия, на градостроительно значимых экспонируемых территориях: в центральной части города, вдоль основных улиц, в планировочных узлах. Определяют повышенных требования к визуально-эстетическим и композиционным характеристикам застройки, благоустройству.

### 3.1.3. Типология функциональных зон. Регламенты использования территорий

В Генеральном плане аг.Занарочь выделены следующие виды функциональных зон:

**(Ж) жилая зона** – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, коммунально-бытового, культового назначения, стоянок, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, территории для велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

**(О) общественно-деловая зона** – территории, предназначенные для размещения объектов деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных объектов, организаций системы образования, культуры, здравоохранения, научных организаций, объектов культового назначения, санаторно-курортного лечения и оздоровления, отдыха и туризма, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, а также стоянок, парковок автомобильного транспорта, территории для велоинфраструктуры;

**(П) производственная** – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, а также мест погребения;

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

**(Л) ландшафтная зона специального назначения** – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, территории противозерозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования;

**(Т) транспортной инфраструктуры** – территории, предназначенные для размещения и функционирования транспортных коммуникаций и сооружений на них. Для предотвращения их вредного воздействия на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

**(И) инженерной инфраструктуры** – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и сетей электросвязи, систем тепло- и электроснабжения, инженерного оборудования. Для

предотвращения их вредного воздействия на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

**(С) сельскохозяйственная зона** – территории с преобладанием сельскохозяйственных земель, предназначенные для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с градостроительным проектом;

**(СН) зона специального назначения** – территории, предназначенные для размещения военных и других объектов, в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования.

Территориальные зоны в населенных пунктах могут включать в себя территории общественного пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, скверы, бульвары, водные и другие объекты).

### **Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон**

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

Таблица 3.1.3.1 – Типология функциональных зон

<b>ВИД ЗОНЫ</b>	<b>ТИП ЗОНЫ</b>
<b>ЖИЛАЯ (Ж)</b>	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)</b>	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)</b>	Коммунальная (П-2) <i>мест погребения (П-2.3)</i>
<b>РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)</b>	Озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, озелененные территории общего пользования) (Р-1)
	Озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (скверы) (Р-2)
<b>ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)</b>	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)

<b>ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)</b>	Транспортных коммуникаций (Т-1)
<b>ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)</b>	Инженерных сооружений (И-2)
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)</b>	Сельскохозяйственные земли (С-1)
	Ведение личного подсобного хозяйства (С-4)
<b>СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)</b>	Пожарное депо (СН-1)

### Регламенты использования территорий в жилых зонах

#### **Регламент функциональный**

Вид зоны – жилая (Ж).

Типы зоны:

**Ж-1** – многоквартирная застройка;

**Ж-2** – усадебная застройка.

**Жилая многоквартирная застройка (Ж-1)** включает в себя территории, на которых могут быть размещены:

малоэтажная и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка;

усадебная застройка;

блокированная застройка;

объекты повседневного обслуживания населения;

учреждения образования;

рекреационные территории общего пользования;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

усадебная застройка;

блокированная застройка;

объекты повседневного обслуживания населения;

учреждения образования;

рекреационные территории общего пользования;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

В зоне Ж-2 допускается размещать строения для объектов обслуживания населения, объекты сектора туристических услуг, объекты

частного бизнеса, объекты агротуризма при условии соблюдения нормативно-правовых актов, в том числе Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду (утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847).

В жилых зонах запрещается размещать промышленные предприятия, складские базы, станции аэрации, объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

### **Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.**

Для территорий жилой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с таблицей 3.1.3.2.

Таблица 3.1.3.2 – Основной и допустимые дополнительные виды использования территории жилой зоны

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

\* при условии соблюдения нормативно-правовых актов, в том числе Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду (утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847).

### **Параметры застройки и использования территории.**

Таблица 3.1.3.3 – Основные показатели градостроительного освоения ЖИЛЫХ ЗОН:

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м <sup>2</sup> общ.пл./га
Многоквартирная застройка (Ж-1)	1500-4000

Усадебная застройка (Ж-2): среднеплотная (площадь участка от 400 до 1000 м <sup>2</sup> ) и низкоплотная (площадь участка от 1000 до 1500 м <sup>2</sup> )	350 - 1500
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 %. 3. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.	

Таблица 3.1.3.4 – Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей:

Тип зоны жилой застройки	Процент озелененности, не менее *
1. Жилая многоквартирная	25
2. Жилая усадебная	40

### **Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах**

#### **Регламент функциональный**

#### **Вид зоны – общественно-деловая (О).**

Типы зоны:

**О-1** – общественная многофункциональная застройка;

**О-2** – общественная специализированная застройка.

#### **Общественно-деловая многофункциональная застройка (О-1)**

формируются на территориях центра населенного пункта и в узлах планировочного каркаса, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

- общественные многофункциональные объекты;
- учреждения управления;
- учреждения образования;
- объекты отдыха и культуры;
- объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;
- учреждения здравоохранения;
- объекты спорта и туризма;
- смешанная общественно-жилая застройка;
- объекты малых предприятий и частного бизнеса;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;  
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

специализированные объекты общественного назначения;  
 учреждения управления;  
 учреждения образования;  
 учреждения здравоохранения;  
 объекты спорта и туризма;  
 объекты отдыха и культуры;  
 объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;  
 объекты малых предприятий и частного бизнеса;  
 ведомственное жилье;  
 зеленые насаждения ограниченного пользования;  
 автомобильные стоянки и парковки;  
 улицы и проезды;  
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50 % площади зоны), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

В зонах общественно-деловой застройки запрещено размещать автозаправочные станции для легковых автомобилей, склады и базы, объекты внешнего транспорта и предприятия по обслуживанию пассажиров, промышленные предприятия.

### **Параметры застройки и использования территории.**

Отнесение территории к общественно-деловой зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующей «приоритетной» общественной застройки.

Таблица 3.1.3.5 – Показатели озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Тип общественно-деловой зоны (О)	Озелененность (не менее)*
О-1	Общественная многофункциональная застройка	25
О-2	Общественная специализированная застройка	25

\*уровень озеленения отдельного общественного объекта устанавливается в зависимости от функционального назначения территории в соответствии с ЭкоНиП.

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

Подробно физические параметры застройки общественных территорий (границы участков, суммарная емкость объектов, этажность и др.) устанавливаются при последующем проектировании.

### **Регламенты использования территорий в рекреационных зонах**

#### **Регламент функциональный**

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, озелененные территории общего пользования);

Р-2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (скверы).

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

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

На рекреационных территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов.

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и объектов специального назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций.

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение» существующего использования в границах участков допускается: реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

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

### **Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.**

Для территорий рекреационной зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с таблицей 3.1.3.6.

Таблица 3.1.3.6 – Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в рекреационной зоне.

вид зоны	<b>основной</b> вид использования территории рекреационной зоны	<b>допустимый</b> <b>дополнительный</b> вид использования территории рекреационной зоны
Жилая (Ж)	–	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	–	–
Рекреационная (Р)	О	–
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	–
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	–

### **Параметры застройки и использования территории.**

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование».

Требования экологической безопасности»<sup>1</sup>. Таблица Таблица 3.1.3.7 приведена справочно.

Таблица 3.1.3.7 – Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Лесопарковый. Лугопарковый. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	до 15 25-50
	Озелененные территории общего пользования Малые архитектурные	1*	35*	65*	40-60

<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»

Тип рекреацион- ной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреацион- ные нагрузки, чел./га
		застроен- ность, не более	тропиночно- прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озеле- нен- ность, не менее	
	формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры				

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

\*\* Нагрузка и параметры использования территории определяются на основании расчетов рекреационных нагрузок.

### **Регламенты использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения**

#### **Регламент функциональный**

Вид зоны – ландшафтная специального назначения (Л).

Типы зоны:

**Л-1** – озеленение специального назначения;

**Л-3** – прочее озеленение.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 80 процентов площади зоны.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся озелененные территории в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ), санитарных разрывов (СР), минимальных расстояний от мест погребения (МР).

К прочему озеленению отнесены озелененные территории прибрежных полос водных объектов, озелененные территории расположенные на неиспользуемых землях и землях под древесно-кустарниковой растительностью, а также вдоль каналов.

Озеленение в границах СЗЗ, СР, МР формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников древесных и кустарниковых растений, площадок для выгула и дрессуры собак, общественных туалетов, временных павильонов, киосков, палаток, малых архитектурных форм, информационных стендов. Также в

границах функциональной зоны допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

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

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

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

***Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.***

Для территорий ландшафтной зоны специального назначения установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблицей 3.1.3.8.

Таблица 3.1.3.8 – Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в ландшафтной зоне.

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

***Параметры застройки и использования территории.***

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий 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.

### **Регламенты использования территорий в производственных зонах**

#### **Регламент функциональный**

В производственной зоне (П) выделены следующие типы зоны:

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения.

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

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

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта.

Указанные предприятия и объекты должны занимать не менее 60 % всей территории типа П-2.

В коммунальной зоне допускается размещение:

объектов сопутствующего обслуживания (административные, торговые, бытового обслуживания, общественного питания и др.) – общественной застройки, размещение которой не противоречит санитарно-эпидемиологическим требованиям;

гостиниц, хостелов;

объектов промышленного туризма;

зеленых насаждений ограниченного пользования;

объектов транспортной инфраструктуры;

объектов инженерной инфраструктуры и др.

Производственная зона коммунального типа мест погребения (П-2.3) включает территории, на которых могут быть расположены:

места погребения;

озелененные территории специального назначения;

культовые объекты;

объекты сопутствующего обслуживания;  
 объекты транспортной инфраструктуры;  
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Объектами запрещенного размещения в производственной зоне являются:

жилая застройка – многоквартирная, усадебная, смешанная общественно-жилая (кроме домов для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны);

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

санаторно-курортные и оздоровительные организации;

территорий открытых и полуоткрытых физкультурно-спортивных сооружений.

### **Параметры застройки и использования территорий**

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

В зоне П-2 должно находиться или размещаться не менее 60% соответствующих профильных объектов.

Таблица 3.1.3.9 – **Озелененность** производственных территорий

Тип, подтип производственной зоны		Показатели озелененности (не менее), %
П-2	коммунальная	15
П-23	мест погребения	20*

\*в соответствии с Постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 10.06.2016 № 17 (ред. от 20.07.2021) "Об утверждении Правил содержания и благоустройства мест погребения"

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов последующих стадий в соответствии с СН 3.01.01-2020 «Генеральные планы промышленных и сельскохозяйственных предприятий».

Условия устройства мест погребения осуществлять в соответствии Законом Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле» от 12.11.2001 г. № 55-З.

Условия размещения отдельных объектов в производственной зоне принимаются в соответствии с пунктом 8 СН 3.01.03-2020 при обязательном условии соблюдения требований «Специфических санитарно-эпидемиологическим требований к установлению санитарно-защитных зон

объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

Физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при последующем проектировании.

### Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

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

Требования определяются с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории.

Таблица 3.1.3.10.

Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i>		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайным ситуациям и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для

<p>пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)</p>		<p>спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.</p>
<p><i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i></p>		
<p>учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам</p>	<p>(п. 3.4.1. <i>Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i></p>	<p>Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»</p>
<p>учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа</p>	<p>п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>расстояние от границ застройки населенных пунктов до границ: участков открытого залегания торфа не менее 50 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.</p>

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

Показатели	Единица изм.	Совр. состояние на 01.01.2024	По Генеральному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения	чел.	561	598	638
Плотность населения	чел/га	4	5	5
<b>2. ТЕРРИТОРИИ</b>				
<b>Площадь территории агрогородка, в т.ч. по функциональным зонам:</b>	<b>га/%</b>	<b>132,5/100</b>	<b>132,5/100</b>	<b>132,5/100</b>
Жилая, в т.ч.:	га/%	71,8/54,2	75,7/57,1	82,3/62,1
<i>жилая многоквартирная застройка</i>	<i>га/%</i>	<i>2,3/1,7</i>	<i>2,0/1,5</i>	<i>2,0/1,5</i>
<i>жилая усадебная застройка</i>	<i>га/%</i>	<i>69,5/52,5</i>	<i>73,7/55,6</i>	<i>80,3/60,6</i>
Общественно-деловая	га/%	5,2/3,9	5,7/4,3	5,7/4,3
Производственная	га/%	3,7/2,8	3,7/2,8	4,2/3,2
Рекреационная	га/%	-	2,3/1,8	8,0/6,0
Ландшафтная специального назначения	га/%	1,0/0,8	7,3/5,5	7,3/5,5
Транспортной инфраструктуры	га/%	14,8/11,2	15,9/12,0	17,3/13,1
Инженерной инфраструктуры	га/%	0,2/0,1	0,2/0,1	0,2/0,1
Специального назначения	га/%	0,1/0,1	0,1/0,1	0,1/0,1
Сельскохозяйственная	га/%	22,1/16,7	17,4/13,1	6,8/5,1
Прочие	га/%	13,4/10,1	3,6/2,7	-
Водные поверхности	га/%	0,2/0,1	0,6/0,5	0,6/0,5
Общая территория в расчете на одного жителя	кв.м/чел.	2362	2216	2077
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество жилищного фонда, в т.ч.:	тыс. м <sup>2</sup> / кв-р (домов)	24,08/351	27,80/382	32,24/419
многоквартирного типа	тыс. м <sup>2</sup> / квартир	2,92/52	2,92/52	2,92/52
усадебного типа	тыс. м <sup>2</sup> / домов	21,16/299	24,88/330	29,32/367
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. м <sup>2</sup> / домов	-	-	-
Объемы нового жилищного строительства	тыс. м <sup>2</sup> / кв-р (домов)	-	3,72/31	4,44/37
Средняя жилищная обеспеченность населения	м <sup>2</sup> общ.пл./ человек	43	46	51
<b>4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования	мест	40	40	40
	мест/ тыс. жит.	71	67	63
Учреждения общего среднего образования	мест	108	108	108
	мест/ тыс. жит.	193	181	169

Показатели	Единица изм.	Совр. состояние на 01.01.2024	По Генеральному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	20	20	20
	посещ.в см./ тыс. жит.	36	33	31
Клубные учреждения	мест	100	100	100
	мест/ тыс. жит.	178	167	157
Библиотека	тыс. единиц хранения	9,2	9,2	9,2
	тыс. единиц хранения/ тыс. жит.	16,3	15,3	14,4
Торговые объекты	кв. м. торг. пл.	174	395	395
	м.кв./ тыс. жит.	313	661	620
Объекты общественного питания	пос. мест	-	16	16
	пос. мест/ тыс. жит.	-	27	25
Объекты почтовой связи	объект	1	1	1
	объект / тыс. жит.	1/0,56	1/0,60	1/0,64
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	2,5	2,5	2,5
главных улиц	км	2,0	2,0	2,0
основных жилых	км	0,5	0,5	0,5
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	1,4	1,4	1,4
Протяженность линий общественного транспорта	км	-	-	-
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	-	-	-
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	-	-	-
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч.	0,42	0,50	0,59
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч.	0,34	0,40	0,48
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	млн. кВт ч.	0,42	1,94	3,37
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м <sup>3</sup> /год	0,33	0,58	0,65
на коммунально-бытовые нужды населения	млн. м <sup>3</sup> /год	0,33	0,54	0,61
Потребление природного газа при максимальном использовании	млн. м <sup>3</sup> /год	0,33	0,46	0,48

Показатели	Единица изм.	Совр. состояние на 01.01.2024	По Генеральному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
электроэнергии для нужд теплоснабжения и пищеприготовления				
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,39	0,42	0,46
Потребление тепла, в том числе:	МВт	0,17	0,27	0,27
на коммунально-бытовые цели	МВт	0,17	0,27	0,27
Водопотребление, в том числе:	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	0,06	0,13	0,14
на питьевые цели (население)	тыс. м <sup>3</sup> /сут	-	0,13	0,14
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	-	0,11	0,12
от населения	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	-	0,11	0,12
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,20	0,22	0,25
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	0,5	-
<b>7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь СЗЗ	га	18,13	7,71	7,71
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	9,21	9,21	2,17
<b>8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС и ГО</b>				
Потенциально опасные объекты	ед.	-	-	-
Средства оповещения	ед.	1	1	1
Пожарные депо	ед.	1	1	1

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

### **5.1. Цель и задачи градостроительного развития**

Целью градостроительного развития проектируемого района в границах Детального плана является приумножение его социально-экономического потенциала, создание безопасной, доступной, благоприятной и разнообразной среды жизнедеятельности.

Основные задачи освоения данной территории заключаются в следующем:

- реализация программы жилищной политики;
- комплексное развитие данной территории в увязке с планировочной и функциональной организацией населенного пункта;
- создание оптимальных условий проживания населения;
- улучшение качества среды жизнедеятельности.

Сопутствующей целью градостроительного совершенствования территории в границах Детального плана является развитие ее инвестиционной привлекательности, создание градостроительного ансамбля застройки вдоль республиканской автодороги Р-60, отвечающей современным требованиям к формированию жилых пространств.

Детальный план разрабатывается в развитие Генерального плана, уточняет и конкретизирует его решения по функциональному зонированию, планировочной организации и застройке проектируемой территории.

Утвержденный Детальный план является основанием для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию.

Основные положения Детального плана подлежат конкретизации и уточнению на последующих стадиях строительного проектирования без корректировки документа в целом.

### **5.2. Положение проектируемой территории в плане аг.Занарочь**

Территория в границах Детального плана составляет 9,5 га и включает в себя свободные от застройки территории в юго-восточной части аг.Занарочь. Границами в соответствии с заданием на проектирование определены:

- с севера и востока – границы существующих участков жилой усадебной застройки по ул.Октябрьская;
- с юга –улица Проектируемая № 1;
- с запада – границы существующих участков жилой усадебной застройки по ул.Стаховская.

### 5.3. Техничко-экономическое обоснование

#### Расчетная численность населения в границах ДП:

1 этап (2030 год) – 34 человека;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 65 человек.

#### Жилищный фонд (всего):

1 этап – 2,16 тыс. кв. м /18 домов;

2 этап – 4,44 тыс. кв. м /37 домов.

#### Новое строительство:

1 этап – 2,16 тыс. кв.м /18 домов – усадебный жилищный фонд (100%);

2 этап – 2,28 тыс. кв.м /19 домов – усадебный жилищный фонд (100%).

#### Обеспеченность:

1 этап – 64 кв. м / человека;

2 этап – 68 кв. м / человека.

В границах детального плана будет формироваться только усадебная застройка.

Объекты социально-гарантированного обслуживания на территории детального плана отсутствуют. Основные и базовые объекты социально-гарантированного обслуживания расположены в центральной части населенного пункта и доступны для населения проектируемого района.

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

Весь перечень социально-гарантированных услуг население, проживающее в границах детального плана, будет получать на существующих и проектируемых объектах аг. Занарочь, а также г. Мядель, аг. Нарочь и к.п. Нарочь.

### 5.4. Планировочная организация и функциональное зонирование

Основа планировочной структуры проектируемого района заложена решениями генерального плана по ее развитию, территориальная организация определена функциональным зонированием.

Основу транспортно-планировочного каркаса проектируемого района составляют ул. Проектируемая №1, проходящая параллельно автодороге Р- 60, а также улицы, обслуживающие квартальную структуру новой усадебной застройки.

Зонирование территории по преимущественному функциональному использованию представлено зонами жилой усадебной застройки, зоной транспортной инфраструктуры и рекреационной зоной.

Развитие функционального зонирования проектируемой территории предусматривает преемственность функционального зонирования по отношению к решениям генерального плана.

**Жилая зона** проектируемого района представлена жилой усадебной низкоплотной застройкой.

В части развития жилой застройки предусмотрено:

на 1 этапе

развитие жилой усадебной застройки вдоль ул.Проектируемая № 1, ул.Проектируемая № 2, ул.Проектируемая № 4, ул.Проектируемая № 5 (западная часть проектируемого района);

на 2 этапе

развитие жилой усадебной застройки вдоль ул.Проектируемая № 1, ул.Проектируемая № 2, ул.Проектируемая № 3, ул.Проектируемая № 4 (восточная часть проектируемого района).

**Рекреационная зона** с водоотводящим каналом предусмотрена в северной части проектируемого района, предусмотрена организация водоема для аккумуляции грунтовых вод.

### **5.5. Развитие системы озелененных территорий**

Согласно СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», с учетом требований Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 № 205-З «О растительном мире», озелененные территории в границах Детального плана в зависимости от функционального назначения подразделяются на:

- озелененные территории общего пользования;
- озелененные территории ограниченного пользования;
- озелененные территории специального назначения;
- насаждения улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах Детального плана составит около 4,34 га, в том числе общего пользования – 1,43 га. Площадь территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей в границах Детального плана на расчетный срок (92 человека).

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах Детального плана предусматривается в результате создания сквера на пересечении улиц Стаховская и Октябрьская.

С учетом предложений Детального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит – 1,43 гектара, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит не менее 12 квадратных метров на человека.

Озелененные территории общего пользования в границах Детального плана выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную (озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки)).

Озелененные территории специального назначения представлены придорожными полосами естественной растительности, не входящими в границы красных линий, а также прочие неблагоустроенные озелененные территории.

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 2,42 гектара.

В систему озелененных территорий города входят насаждения вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений составит 0,44 гектара.

В результате развития системы озелененных территорий, уровень озелененности в границах Детального плана составит 46,72% (при общей площади озелененных территорий различного функционального назначения 4,34 га). Норматив озелененности жилой усадебной застройки для Детального плана принят 40%.

## **5.6. Развитие транспортной инфраструктуры**

### **Магистрально-уличная сеть**

Основу транспортно-планировочной структуры района составляют второстепенные жилые улицы (категория 3) – улицы Проектируемая №1-5.

Настоящим проектом предусматривается формирование структуры магистрально-уличной сети, обеспечивающей удобные связи проектируемого района с остальными территориями и обслуживание внутрирайонных связей агрогородка.

Для обслуживания новой и существующей (за границами детального плана) застройки на первом этапе предлагается строительство:

второстепенных жилых улиц (категория 3):

ул. Проектируемая №1 (с выходом на ул. Октябрьскую и ул. Стаховскую) – 0,44 км;

участка ул. Проектируемая №2 (от ул. Проектируемая №4 до ул. Стаховская) – 0,29 км;

ул. Проектируемая №4 – 0,19 км;

ул. Проектируемая №5 – 0,22 км.

На втором этапе предусмотрено строительство:

второстепенных жилых улиц (категория 3):

участка ул. Проектируемая №2 (от ул. Проектируемая №1 до ул. Проектируемая №4) – 0,34 км;

ул. Проектируемая №3 – 0,15 км.

### **Велосипедная инфраструктура**

В соответствии с Концепцией развития велосипедного движения в Республике Беларусь для достижения доли поездок (40 % и более) в рамках проекта предлагается проложить велодорожку по ул. Проектируемая №1.

## **5.7. Развитие инженерной инфраструктуры**

Проектом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения деревни путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

### **Электроснабжение**

Развитие системы электроснабжения в соответствии с решениями Проекта.

Строительство новых трансформаторных подстанций.

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

### **Газоснабжение**

Развитие системы газоснабжения в соответствии с решениями Проекта.

Строительство газопроводов среднего давления, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

Обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством.

### **Теплоснабжение**

Развитие системы теплоснабжения в соответствии с решениями Проекта.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

### **Связь**

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

### **Водоснабжение**

Развитие централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения в соответствии с решениями Проекта.

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

### **Водоотведение (Канализация)**

Развитие системы водоотведения (канализации) в соответствии с решениями Проекта.

Строительство сетей водоотведения (канализации).

### **Санитарная очистка территории**

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки в соответствии с решениями Проекта.

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

### **Дождевая канализация**

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

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

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

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают: формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты вдоль автомобильной дороги Р-60;

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами Детального плана.

## **5.9. Изменение в землепользовании**

Для реализации предлагаемых детальным планом проектных решений предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 8,1 га. Земли принадлежат ОАО «Занарочанский».

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории осуществляются в соответствии с требованиями, установленными законодательством об охране и использовании земель.

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

## **РАЗДЕЛ 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА**

### **6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания**

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

увеличение объема жилищного фонда на 2,16 тыс. кв. метров/18 усадебных домов;

структура новой застройки: усадебная 100%.

#### **Система общественного обслуживания**

Обслуживание населения в границах детального плана аг. Занарочь будет осуществляться объектами аг.Занарочь, г. Мядель, аг.Нарочь и к.п. Нарочь, с использованием мобильных средств.

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

### **6.2. Развитие транспортной инфраструктуры**

Для обслуживания новой и существующей (за границами детального плана) застройки на первом этапе предлагается строительство:

второстепенных жилых улиц (категория 3):

ул. Проектируемая №1 (с выходом на ул. Октябрьскую и ул. Стаховскую) – 0,44 км;

участка ул. Проектируемая №2 (от ул. Проектируемая №4 до ул. Стаховская) – 0,29 км;

ул. Проектируемая №4 – 0,19 км;

ул. Проектируемая №5 – 0,22 км.

Обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий» по ул. Проектируемая №1.

### **6.3. Развитие инженерной инфраструктуры**

Основные мероприятия по развитию инженерного обеспечения, подлежащие конкретизации при последующем проектировании:

#### **Электроснабжение**

Строительство новых трансформаторных подстанций.

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

#### **Газоснабжение**

Строительство газопроводов среднего давления, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

Обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством.

#### **Теплоснабжение**

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

#### **Связь**

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

#### **Водоснабжение**

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

#### **Канализация**

Строительство сетей водоотведения (канализации).

#### **Санитарная очистка территории**

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

#### **Дождевая канализация**

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

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

### **6.4. Охрана окружающей среды**

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают: формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты вдоль автомобильной дороги Р-60;

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами Детального плана.

## **РАЗДЕЛ 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА**

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом развития территорий, застройкой и использованием территорий.

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

Детальным планом предусматривается создание плана функционального использования территории проектируемого района (ГМ-21 «Детальный план»). В свою очередь, регламенты, установленные Детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

Градостроительные режимы и регламенты разработаны на весь проектируемый район с выделением единственного расчётно-планировочного образования, в соответствии с основными функциональными блоками.

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.

### **7.1. Цель регламентов**

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

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

градостроительного развития и функциональным зонированием, установленным детальным планом.

## 7.2. Система регламентов

В Детальном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

функциональные;  
строительные;  
инфраструктурные;  
специальные.

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

### • Регламент функциональный

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

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

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

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

### • Регламент строительный

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

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

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

- **Регламент инфраструктурный**

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

- **Регламент специальный (Санитарно-гигиенические и природоохранные, по предупреждению чрезвычайных ситуаций)**

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

**Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты**

Планировочные ограничения по охране окружающей среды выступают в виде экологических регламентов по градостроительному использованию и преобразованию существующих территорий, по оценке территориальных возможностей развития города, с целью оптимизации состояния окружающей среды и охраны природных комплексов (экосистем) и человека.

В соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, в качестве экологических регламентов в границах Детального плана приняты санитарно-гигиенические и природоохранные планировочные ограничения, которые включают следующие типы зон.

Зоны, относящиеся к санитарно-гигиеническим планировочным ограничениям (зоны защиты от объектов, являющихся источниками техногенных воздействий):

санитарно-защитные зоны (СЗЗ);

санитарные разрывы;

минимальные расстояния.

Зоны, относящиеся к природоохранным планировочным ограничениям (зоны охраны природных объектов (ресурсов) от техногенных воздействий, природные территории, подлежащие специальной охране):

особо охраняемые природные территории;

озелененные территории общего пользования (скверы);

водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (скважины, водозаборы) – 1, 2, 3 пояса;

курортные зоны.

### ***Санитарно-гигиенические планировочные ограничения***

**Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы.** Размеры санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от существующих и перспективных производственных, коммунально-складских, транспортных объектов, объектов общественного обслуживания, объектов инженерной инфраструктуры (объектов захоронения, утилизации отходов, объектов бытовой канализации, объектов электроснабжения), расположенных в границах Генерального плана и на прилегающих территориях, установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), других технических нормативных правовых актов в области градостроительного проектирования с учетом материалов, материалов по проектам СЗЗ отдельных предприятий и организаций.

Режим использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов по возможности размещения отдельных объектов, видов застройки и функциональных зон, по степени озеленения СЗЗ устанавливается в соответствии со ССЭТ, ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Размеры санитарных разрывов от автомобильных дорог и режим их использования установлены в соответствии с требованиями СН 3.03.04-2019 «Автомобильные дороги» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26.12.2019 N 74), СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 N 94 (ред. от 11.08.2023)).

Для защиты населения от шумового воздействия в зонах акустического загрязнения необходимо выполнять мероприятия по защите от шума в источнике и на объектах, устанавливать территориальные разрывы от источников шума, согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» и СН 2.04.01-2020 «Защита от шума».

**Минимальные расстояния.** 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 08.01.2015 N 237-З «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле».

### ***Природоохранные планировочные ограничения***

Особо охраняемые природные территории. Структура, режим охраны и использования территории национального парка устанавливаются в соответствии с Законом Республики Беларусь от 15.11.2018 N 150-3 «Об особо охраняемых природных территориях» и определяются Положением о Национальном парке «Нарочанский», утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 09.02.2012 N 59 (ред. от 02.12.2024) «О некоторых вопросах развития особо охраняемых природных территорий».

Скверы. Правовые основы охраны, использования, застройки и осуществления иной деятельности в пределах таких территорий установлены в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 N 205-3 (ред. от 04.01.2022) «О растительном мире», СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 N 94 (ред. от 11.08.2023), экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т (ред. от 30.12.2024)), Методических рекомендаций по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов» (утверждены Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.04.2016 N 101) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны озелененных территорий общего пользования.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков. Границы водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов аг.Занарочь и режим их использования установлены в соответствии с требованиями проекта водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов Мядельского района Минской области (утвержден Решением Мядельского районного исполнительного комитета от 06.04.2020 N 473 (ред. от 05.10.2021)).

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов на территории города устанавливается в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-3 (ред. от 17.07.2023) «Водный кодекс Республики Беларусь», а также в соответствии с требованиями: Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 N 1982-ХІІ (ред. от 17.07.2023) «Об охране окружающей среды», Закона Республики Беларусь от 07.01.2012 N 340-3 (ред. от 10.10.2022) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от

18.07.2017 N 5-Т (ред. от 30.12.2024)), экологическими нормами и правилами ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству» (утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. N 2-Т) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны водоохраных зон и прибрежных полос, водных объектов.

#### Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод централизованного водоснабжения, организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий, определение комплекса санитарно-гигиенических и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на виды деятельности в пределах каждого пояса, установлены в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-З (ред. от 17.07.2023) «Водный кодекс Республики Беларусь», Закона Республики Беларусь от 24.06.1999 N 271-З (ред. от 05.01.2022) «О питьевом водоснабжении», Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 N 1982-ХП (ред. от 17.07.2023) «Об охране окружающей среды», санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к охране подземных водных объектов, используемых в питьевом водоснабжении, от загрязнения» (утверждены Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 16.12.2015 N 125), санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к применению средств защиты растений, агрохимикатов и минеральных удобрений» (утверждены Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.03.2016 N 40) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Размеры поясов зон санитарной охраны артезианских скважин хозяйственно-питьевого водоснабжения установлены в соответствии с решениями Мядельского РИК от 13.04.2011 г. № 440, от 17.11.2016 №1277.

Курортные зоны. Границы курортной зоны Нарочанского региона установлены Указом Президента Республики Беларусь от 30.09.2010 N 514 (ред. от 25.07.2013) «О Государственной программе развития курортной зоны Нарочанского региона на 2011 - 2015 годы».

#### По предупреждению чрезвычайных ситуаций

Регламент специальный «По предупреждению чрезвычайных ситуаций» (далее – регламент) направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей

среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

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

Регламент определяется с учетом возникновения вероятных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 7.2.1).

Таблица 7.2.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

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

		спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	<i>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i>	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»
учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа	п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	расстояние от границ застройки населенных пунктов до границ: участков открытого залегания торфа не менее 50 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

### 7.3. Градостроительные регламенты Детального плана

#### 7.3.1. Типология функциональных зон

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

**(Ж) жилая зона** – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, коммунально-бытового, культового назначения, стоянок, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, территории для велоинфраструктуры, для которых не

требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

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

**(Т) транспортной инфраструктуры** – территории, предназначенные для размещения и функционирования транспортных коммуникаций и сооружений на них. Для предотвращения их вредного воздействия на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

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

Таблица 7.3.1.1 – Типология функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ			
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ			
ЖИЛАЯ (Ж)	Усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2.1	Низкоплотная
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	Р-2.1	С низкими рекреационными нагрузками (природные парки).
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог

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

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

Тип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Подтип зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

### 7.3.2. Регламенты использования территорий функциональных зон

#### Регламенты использования территорий в жилой зоне

##### *Регламент функциональный*

В границах Детального плана **жилая зона (Ж)** формируется проектируемой усадебной низкоплотной застройкой (**Ж-2.1**).

**Зона усадебной низкоплотной застройки (Ж-2.1)** включает территории комплексной усадебной застройки, на которых могут быть расположены:

жилая усадебная застройка;

жилая блокированная застройка;

объекты повседневного и периодического обслуживания, в том числе малого частного бизнеса, субъекты агроэкотуризма (при условии соблюдения ТНПА);

объекты малых предприятий и частного бизнеса, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду;

учреждения образования;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

рекреационные территории общего пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы-проезды;

хозяйственные площадки и (или) постройки;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

Таблица 7.3.2.1 – Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилой зоне:

Строительные объекты	Ж-2.1
<i>Жилая застройка:</i>	
многоквартирная малоэтажная (1 – 3 этажа)	В
многоквартирная среднеэтажная (4 – 5 этажей)	З
многоквартирная многоэтажная (6 – 9 этажей)	З
повышенной этажности (10 и более этажей)	З
усадебная	О
блокированная	О
общежития	В
дачные дома	З
<i>Общественно-деловая застройка:</i>	
административно-деловые объекты	В

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

### Озелененность

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 7.3.2.2.

Таблица 7.3.2.2 – Показатели озелененности жилых территорий

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Показатели освоения
	процент озелененности,
Усадебная низкоплотная (Ж-2.1)	не менее 40*

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

## Регламент строительный

### Интенсивность градостроительного освоения жилых зон

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

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

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

Установлены следующие нормативные интенсивности градостроительного освоения жилой застройки в соответствии таблицей 7.3.2.3.

Таблица 7.3.2.3 – Нормативная интенсивность градостроительного освоения жилой застройки

Подтип функциональной зоны жилая (Ж-2.1)	Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, $K_u$	Коэффициент плотности застройки участка, $K_d$
Усадебная низкоплотная (размеры участка от 0,15 до 0,20 га)	500-750	10-30	0,05-0,3	0,05-1,0
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки.. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.				

### Физические параметры объектов и участков

Проектом регулируются физические параметры участков жилой застройки в соответствии с таблицей 7.3.2.4.

Таблица 7.3.2.4 – Физические параметры участков жилой застройки

Подтип функциональной зоны	Площадь участка	высота	Пятно застройки (площадь 1-го этажа)
Усадебная низкоплотная (Ж-2.1)	0,15-0,20 га	1-3* эт.	Уточняется при последующем проектировании
Примечание: параметры застройки могут корректироваться и уточняться при последующем проектировании * при необходимости возможно устройства мансардного этажа.			

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

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

соблюдение требований организации безопасной среды жизнедеятельности;

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

формирование современного визуально-эстетического архитектурно-пространственного облика территорий жилой застройки вдоль республиканской автодороги Р-60;

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

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

ландшафтное благоустройство;

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

применение принципов универсального дизайна.

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

### ***Функциональный регламент. Вид, подтип зоны.***

Вид зоны – рекреационная.

Подтип зоны:

**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 на участке, составляющем не менее 65 процентов площади зоны.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания

медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

На рекреационных территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов.

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и объектов специального назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций.

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение» существующего использования в границах участков допускается: реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

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

### **Параметры застройки и использования территории.**

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»<sup>2</sup>. Таблица 7.3.2.5 приведена справочно.

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

---

<sup>2</sup> утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

Таблица 7.3.2.5 – Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
P-2.1	Природные комплексы с элементами рекреационной инфраструктуры	1*	4*	95*	По специальным расчетам

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

### Регламенты использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры

#### Регламент функциональный

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

В Детальном плане зона транспортной инфраструктуры (Т) подразделяется в соответствии с таблицей 7.3.2.6.

Таблица 7.3.2.6. – Типы и подтипы зоны транспортной инфраструктуры

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ	
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог

#### Параметры застройки и использования территории

Улицы населенного пункта представляют собой территории в границах красных линий комплексом инженерных сооружений, предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов,

обслуживания участников дорожного движения, а также размещения элементов благоустройства и прокладки инженерных сетей. Дальнейшее проектирование и реализация проектных решений уличной сети должна осуществляться в соответствии с графическим материалом ГМ-24 «Разбивочный план красных линий». Вдоль красных линий Детальным планом установлены линии регулирования застройки.

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

### **Строительный регламент**

Территории транспортных коммуникаций выделены в красных линиях, которые представляют условные линии, предназначенные для отделения в населенных пунктах земель общего пользования от территорий, предназначенных для застройки или иного использования. Красные линии в границах Детального плана устанавливаются в соответствии с ГМ-24 «Разбивочный план красных линий». Поперечные профили улиц представлены в альбоме ГМ-25.

Капитальное строительство в пределах красных линий не допускается.

Озелененность территорий транспортных коммуникаций должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6%.

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

### **Инфраструктурный регламент**

Основные показатели развития транспортной инфраструктуры в границах Детального плана по этапам реализации представлены в п.7.3.3 и в разделе 8 «Основные технико-экономические показатели детального плана».

## 7.3.3. Режимы и регламенты Детального плана



• **Функциональный регламент**

типы зон:	Ж-2, Р-2, Т-1
подтипы зон:	Ж-2.1, Р-2.1, Т-1.1
этапы освоения	1 этап, 2 этап
Регулируемые зоны:	<p>Расстояние от оси автомобильной дороги до линии жилой застройки;</p> <p>Территории Национального парка «Нарочанский»;</p> <p>Водоохранная зона оз.Нарочь согласно проекту водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Мядельского района Минской области (утвержден Решением Мядельского районного исполнительного комитета от 06.04.2020 № 473 (ред. от 05.10.2021));</p> <p>Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (3 пояс), установленные Решением Мядельского РИК № 1277 от 17.11.2016;</p> <p>Территории курортной зоны Нарочанского региона в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь</p>

	от 30.09.2010 № 514 (ред. от 25.07.2013) «О Государственной программе развития курортной зоны Нарочанского региона на 2011 - 2015 годы».		
<b>• Строительный регламент</b>			
границы застройки	9,5 га		
линии регулирования застройки	Приняты в соответствии с СН 3.03.06-2022		
этажность застройки	1-3		
коэффициент застройки	жилая усадебная: 0,05-0,3;		
коэффициент плотности застройки	жилая усадебная: 0,05-1,0;		
<b>• Регламент инфраструктурный</b>			
<b>Транспортная инфраструктура</b>			
	сущ.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Протяженность магистрально-уличной сети (всего), км	–	0,44	0,44
в т. ч. второстепенных жилых улиц, км	–	0,44	0,44
Автомобильные стоянки, парковки, машино-мест	–	–	–
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения, машино-мест	–	–	–
<b>Инженерная инфраструктура</b>			
Суммарная электрическая нагрузка, МВт	-	0,21	0,34
Потребление природного газа, млн. м. куб./год, в том числе:	-	0,05	0,10
на коммунально-бытовые нужды населения, млн. м. куб./год	-	0,05	0,10
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пище-приготовления, млн.м.куб./год	-	-	-
Емкость телефонной сети, тыс. номеров	-	0,02	0,04
Потребление тепла, в том числе, МВт:	-	-	-
на коммунально-бытовые цели, МВт	-	-	-
Водопотребление, в том числе, тыс.м. куб./сутки:	-	0,01	0,02
на питьевые цели (население), тыс. м. куб./сутки	-	0,01	0,02
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе, тыс. м. куб./сут.:	-	0,01	0,02
от населения,	-	0,01	0,02

<i>тыс. м. куб./сут</i>			
Количество твердых коммунальных отходов, <i>тыс.т./год</i>	0,01	0,06	0,07
Территория, требующая инженерной подготовки, <i>га</i>	-	0,2	-
<b>• Специальный регламент</b>			
<b>Регламент по развитию транспортной инфраструктуры</b>			
Транспортные коммуникации	Приняты в соответствии с СН 3.03.06-2022. Устанавливаются согласно проектным решениям 54.24-00.ГМ-24 «Разбивочный план красных линий» и 54.24-00.ГМ-25 «Поперечные профили улиц».		
<b>Регламенты по охране окружающей среды (существующее положение)</b>			
<b>Санитарно-гигиенические регламенты</b>	Расстояние от оси автомобильной дороги до линии жилой застройки		
<b>Природоохранные регламенты</b>	<p>Территории Национального парка «Нарочанский» в соответствии с Законом Республики Беларусь от 15.11.2018 N 150-3 «Об особо охраняемых природных территориях» и определяется Положением о Национальном парке «Нарочанский», утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 09.02.2012 N 59 (ред. от 02.12.2024) «О некоторых вопросах развития особо охраняемых природных территорий»;</p> <p>Водоохранная зона оз.Нарочь согласно проекту водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Мядельского района Минской области (утвержден Решением Мядельского районного исполнительного комитета от 06.04.2020 N 473 (ред. от 05.10.2021));</p> <p>Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (3 пояс), установленные Решением Мядельского РИК №1277 от 17.11.2016;</p> <p>Территории курортной зоны Нарочанского региона в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 30.09.2010 N 514 (ред. от 25.07.2013) «О Государственной программе развития курортной зоны Нарочанского региона на 2011 - 2015 годы».</p>		
<b>Основные требования по охране окружающей среды при освоении территории</b>			
<b>Санитарно-гигиенические требования</b>	Соблюдение допустимых уровней шума в зданиях и на жилой территории, в соответствии с требованиями СН 2.04.01-2020 «Защита от шума».		
<b>Природоохранные требования</b>	<p>Озеленение санитарных разрывов в соответствии с действующими градостроительными, санитарными нормами и правилами и ЭкоНиП 17.0.06-001-2017;</p> <p>Использование территорий с учетом требований Закона Республики Беларусь от 15.11.2018 N 150-3 «Об особо охраняемых природных территориях» и Положения о Национальном парке «Нарочанский», утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 09.02.2012 N 59 (ред. от 02.12.2024) «О некоторых</p>		

	<p>вопросах развития особо охраняемых природных территорий»;</p> <p>Соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов в соответствии с требованиями проекта водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Мядельского района Минской области (утвержден Решением Мядельского районного исполнительного комитета от 06.04.2020 N 473 (ред. от 05.10.2021)) и Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-3 (ред. от 17.07.2023) «Водный кодекс Республики Беларусь»</p> <p>Охрана, использование, застройка и осуществление иной деятельности в пределах озелененных территорий общего пользования (природных парков) в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 N 205-3 (ред. от 04.01.2022) «О растительном мире», СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 N 94 (ред. от 11.08.2023), экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т (ред. от 30.12.2024)).</p>
<b>Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций</b>	
<i>предупреждение чрезвычайных ситуаций</i>	Устанавливается согласно разделу 7.2 «Специальный регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»», таблица 7.2.1, регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС».
<b>Регламент по формированию пространственного облика</b>	
<i>формирование пространственного облика</i>	Формирование современного визуально-эстетического архитектурно-пространственного облика территорий жилой застройки вдоль республиканской автодороги Р-60 в курортной зоне Нарочанского региона

### **Предложения по реализации Детального плана**

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

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

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

Показатели	Единица измерения	Совр. состояния на 01.01.2024	По Детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения	тыс. чел.	0	34	65
Плотность населения	чел./га	–	4	7
<b>2. ТЕРРИТОРИЯ</b>				
<b>Площадь территории</b> в границах детального планирования, в т.ч.:	<b>га/%</b>	<b>9,5/100</b>	<b>9,5/100</b>	<b>9,5/100</b>
Жилая усадебная застройка	га/%	-	2,87/30,2	5,77/60,7
Рекреационная	га/%	-	-	1,07/11,3
Транспортной инфраструктуры	га/%	-	1,88/19,8	2,47/26,0
Сельскохозяйственная	га/%	8,18/86,1	3,91/41,2	-
Прочие	га/%	1,18/12,4	0,65/6,8	-
Водные поверхности	га/%	0,14/1,5	0,19/2,0	0,19/2,0
Общая территория в расчете на одного жителя	м2/чел.	–	2794	1462
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м <sup>2</sup> /кв-р (домов)	–	2,16/18	4,44/37
усадебного типа	тыс. м <sup>2</sup> /домов	–	2,16/18	4,44/37
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. м <sup>2</sup> /домов	–	–	–
Объемы нового жилищного строительства	тыс. м <sup>2</sup> /кв-р (домов)	–	2,16/18	2,28/19
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./чел.	–	64	68
<b>4. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА</b>				
Общая площадь производственной застройки	тыс. м <sup>2</sup>	–	–	–
Численность работающих	чел.	–	–	–
<b>5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Объекты социальной инфраструктуры	–	–	–	–
<b>6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность магистрально-уличной сети (всего)	км	–	1,14	1,63
в т. ч. второстепенных жилых улиц	км	–	1,14	1,63
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	–	–	–
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	–	–	–
<b>7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	-	0,21	0,34
Потребление природного газа,	млн. м <sup>3</sup> /год	-	0,05	0,10

Показатели	Единица измерения	Совр. состояния на 01.01.2024	По Детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
в том числе:				
на коммунально-бытовые нужды населения	млн. м <sup>3</sup> /год	-	0,05	0,10
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления	млн. м <sup>3</sup> /год	-	-	-
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	-	0,02	0,04
Потребление тепла, в том числе:	МВт	-	-	-
на коммунально-бытовые цели	МВт	-	-	-
Водопотребление, в том числе	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	-	0,01	0,02
на питьевые цели (население)	тыс. м <sup>3</sup> /сут	-	0,01	0,02
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	-	0,01	0,02
от населения	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	-	0,01	0,02
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т./год	0,01	0,06	0,07
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	0,2	-
<b>8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Озелененность территории	%	-	14,88	39,58
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м.кв/чел	-	-	116,30
Площадь СЗЗ	га	0,13	0,13	0,13
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-