



Основные положения  
территориального развития.  
Градостроительные регламенты.  
Генеральный план

**60.25-00.0П.ГР-1**

**Генеральный план агрогородка Коптевка  
Гродненского района с детальным планом  
районов усадебной застройки**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ</b> .....	6
1. Цель и задачи градостроительного развития населенного пункта .....	6
2. Роль населенного пункта в системе расселения .....	6
3. Краткая характеристика градостроительного развития .....	7
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития.....	8
4.1. Параметры развития .....	8
4.2. Производственный потенциал .....	9
4.3. Общественное обслуживание.....	9
5. Стратегия градостроительного развития .....	10
5.1. Стратегия развития планировочной структуры.....	11
5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон .....	12
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей.....	13
5.4. Развитие системы озелененных территорий .....	15
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры .....	17
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	18
5.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды ...	20
5.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны .....	22
5.9. Изменение в землепользовании .....	23
<b>РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА</b> .....	25
6. Планируемые мероприятия .....	25
6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания.....	25
6.2. Развитие системы озелененных территорий .....	25
6.3. Охрана и использование историко-культурного наследия.....	26
6.4. Развитие транспортной инфраструктуры .....	26
6.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	26
6.6. Охрана окружающей среды .....	28
6.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны .....	28
7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана .....	28
<b>РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b> .....	30
8. Цели регламентов .....	30
9. Система регламентов .....	31
10. Типология функциональных зон.....	35
10.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах .....	40
10.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах .....	43

<b>10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах.....</b>	<b>45</b>
<b>10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне .....</b>	<b>47</b>
<b>10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения.....</b>	<b>49</b>
<b>10.6. Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон.....</b>	<b>51</b>
<b>10.7. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....</b>	<b>52</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА .....</b>	<b>54</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>57</b>
<b>СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....</b>	<b>58</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план агрогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – Предприятие) на основании решения Гродненского районного исполнительного комитета от 12.05.2025 №435 и в соответствии с заданием на проектирование.

Градостроительный проект состоит из двух видов градостроительного (территориального) планирования:

градостроительного проекта общего планирования, в котором рассматривается территория (в целом) в существующей границе и (или) границе перспективного территориального развития сельского населенного пункта – аг.Коптевка Гродненского района;

градостроительного проекта детального планирования, в котором рассматривается часть сельского населенного пункта (далее – Детальный план).

В составе Генерального плана разработан Детальный план районов усадебной застройки по ул. Победы, состоящий из двух частей: верхняя в границах ул. Победы, ул.Шоссейная, ул.Проектируемая №2 (далее - РПО-1); нижняя в границах ул. Победы, ул.Весенняя, ул.Проектируемая №2, проектируемая граница аг.Коптевка (далее - РПО-2).

Общая площадь территории в границах детальных планов составляет 50,0 га.

Утвержденный Детальный план является основанием для принятия решений о предоставлении земельных участков и разработки градостроительных паспортов.

При выполнении работ предусмотрено использование следующих материалов:

- «Схема комплексной территориальной организации Гродненской области» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2014);

- «Схема территориальной организации Гродненского района» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2016);

- «Генеральный план г.Гродно» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2017);

- градостроительные и иные проекты на территории населенного пункта и прилегающей территории;

- земельно-информационные системы по территории населенного пункта и сельсовета;

- статистические и иные данные (в том числе акты земельных отводов для размещения объектов строительства), предоставляемые отделами и службами районного исполнительного комитета.

В соответствии с заданием на проектирование для разработки проекта приняты следующие расчетные периоды:

- современное состояние на 01.01.2025;

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

Генеральный план с Детальным планом разработан на информационной базе и исходных данных по состоянию на 1 января 2025 года.

В работе использованы также статистические данные, предоставляемые отделами и службами Гродненского районного исполнительного комитета.

Проект разработан 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.

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) и других проектов.

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

### **1. Цель и задачи градостроительного развития населенного пункта**

**Цель:** разработка проекта комплексного градостроительного развития аг.Коптевка с учетом его роли в системе сельского расселения Гродненского района и пригородной зоны г.Гродно.

**Задачи:**

- определение перспективной численности населения агрогородка;
- разработка предложений по размещению жилой застройки;
- выявление территориальных резервов для размещения производственных и коммунальных объектов;
- определение параметров и локализации объектов общественного обслуживания;
- 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;
- определение перечня мероприятий по реализации решений градостроительного проекта;
- разработка детального плана новых районов усадебной застройки населенного пункта с установлением градостроительных регламентов использования территории и параметров застройки.

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

Агрогородок Коптевка – сельский населенный пункт, центр Коптевского сельского совета Гродненского района Гродненской области. Населенный пункт расположен в 12 км юго-восточном направлении от г.Гродно в западной части Гродненского района. Агрогородок отличается выгодным географическим положением, расположен в ближайшем к областному центру внутреннем поясе, в зоне влияния транспортно-коммуникационного коридора регионального и международного уровня: магистраль М6 (Минск-Гродно) пересекается с шоссе Р99 (Барановичи-Гродно). В 15 км к западу проходит граница с Польшей.

Ближайшие населенные пункты: Сухмени, Бычки, Полотково, Цвикличи.

Западная часть Гродненского района расположена на Гродненской возвышенности с преобладающими отметками 180-200 м. Самая высокая точка района 247 м находится вблизи населенного пункта Коптевка.

Согласно Схеме территориальной организации Гродненского района (далее - СКТО Гродненского района) аг. Коптевка входит в состав Индурского планировочного образования (ПО) Гродненского района, сформированного на базе Индурского, Квасовского, Коптевского и Одельского сельсоветов. В свою очередь Индурское ПО, согласно Схеме комплексной территориальной организации Гродненской области (далее - СКТО Гродненской области), входит в состав Гродненского внутриобластного региона.

По функциональному назначению и стратегии развития СКТО Гродненского района аг.Коптевка относится к подцентру планировочного образования 2 Типа с комплексом социального обслуживания в зоне для размещения производственно-коммерческих функций. Является центром сельского совета.

Оказывает организующее влияние на окружающие сельские населенные пункты, выступая центром по обслуживанию сельского населения района.

В планировочной ситуации согласно стратегией дальнейшего развития в н.п. 2 типа СКТО предусмотрены Совершенствование качества связей с центрами систем расселения и поселениями зоны ближайшего окружения (интенсивность, пути сообщения).

Вплотную к городской черте расположены сельскохозяйственные и производственные территории. Территории, окружающие аг. Коптевка, в основном, это сельскохозяйственные угодья КУП «Гродненская птицефабрика».

Лесные массивы, примыкающие к существующей черте аг.Коптевки принадлежат ГЛУ «Гродненский лесхоз» и относятся к рекреационным.

В целом, к основным потенциальным ресурсам устойчивого стратегического развития аг. Коптевка относятся:

- выгодное географическое положение населенного пункта;
- удобные транспортные связи с областным центром, а также с районными центрами Гродненской области, развитая система районных и местных связей;
- наличие свободных от застройки значительных участков в существующей границе населенного пункта;
- наличие уникальных природных ландшафтов, водных объектов;
- высокий туристско-рекреационный потенциал региона.

### **3. Краткая характеристика градостроительного развития**

**Планировочный каркас** территории Гродненского района формируется рационально организованной системой расселения и сохранением природных территорий, являющихся частью экологической сети области и республики.

В окружении города Гродно, в пределах ближнего транспортного кольца, ограничивающего урбанизированный ареал «Большой Гродно» формируется ближайший(первый) пояс сельских центров различного типа. Важнейшие из них: Вертелишки, Путришки, Обухово, Гожа-Новая Гожа, Коптевка, Коробчицы, Подлабенье, Лойки.

Планировочный каркас аг.Коптевка сформировался исторически под влиянием природных факторов (прудов, лесных массивов, рельефа местности) и урбанизированных осей – автомобильных дорог. В непосредственной близости от населенного пункта вдоль восточных границ аг. Коптевка проходит республиканская автомобильная дорога Р-99 Барановичи – Волковыск – Пограничный – Гродно, вдоль южных границ проходит магистральная республиканская автомобильная дорога М-6/Е 28 Минск – Гродно – граница Республики Польша (Брузги). Местная автомобильная дорога Н-6577 Колпаки – Коптевка – Каменка проходит через агрогородок и разделяет его на северную и южную часть.

Планировочный каркас аг.Коптевка представляет собой довольно компактную планировочную структуру, вытянутую вдоль ее главного элемента - ул.Победы, с севера на юг. Вдоль улиц Победы и Костельная располагаются основные объекты общественного обслуживания. Каркас составляет система уличной сети, которая сложилась под влиянием внешних транспортных коммуникаций, таким образом сформировав вокруг себя пространство, имеющее хороший потенциал для застройки в пригородной зоне г. Гродно. Продолжением внешних автодорог в аг. Коптевка являются улицы Солнечная и Костельная.

Ядро планировочного каркаса агрогородка формируется на пересечении улиц Победы, Костельная и Солнечная. Автодорога Р-99 соединяет агрогородок с городом Гродно - районным центром. Планировочная структура аг. Коптевка формировалась равномерно, постепенно укрупняясь не только вдоль ул. Победы, но и образуя новые планировочные оси на осваиваемых территориях.

Через аг. Коптевка не проходят железнодорожные пути и автодороги магистрального и республиканского значения.

**Планировочную структуру** агрогородка формируют селитебные территории, предназначенные для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон и устройства путей внутригородского сообщения.

Застройка основной части населенного пункта носит смешанный характер. В основном территории аг. Коптевка представлены кварталами усадебной застройки с огородами. В северной и южной частях планировочный каркас имеет квартальную структуру, в центральной части – более хаотичную, сложившуюся вдоль ул.Победы, от ул.Молодежной до ул.Костельная.

## **4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития**

### **4.1. Параметры развития**

Предложения генерального плана направлены на дальнейшее развитие аг. Коптевка за счет создания условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения, формирования благоприятных условий проживания, совершенствования социальной инфраструктуры населенного пункта.

Параметры развития агрогородка установлены на основании анализа динамики численности населения, а также наличия свободных территорий для строительства нового доступного жилья.

**Расчетная численность населения аг. Коптевка:**

по состоянию на 01 января 2025 г. – 0,93 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 1,18 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 1,40 тыс. человек.

**Жилищный фонд (всего):**

существующий – 36,3 тыс. кв. метров / 366 домов (квартир);

1 этап – 46,6 тыс. кв. метров / 485 домов (квартир);

2 этап (расчетный срок) – 57,7 тыс. кв. метров / 596 домов (квартир).

**Новое жилищное строительство:**

1 этап – всего 10,3 тыс. кв. м, в т. ч. усадебного типа – 7,9 тыс. кв. м (77%), многоквартирного типа – 2,4 тыс. кв. м (23%);

2 этап – всего 11,1 тыс. кв. м (100%) усадебного типа.

**Обеспеченность жилищным фондом составит:**

существующая – 39 кв. метров на человека;

1 этап – 40 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 41 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 – 0,10-0,15 гектара;

средний размер усадебного дома – 100 кв. м.

средний размер квартиры в многоквартирном доме – 60 кв. м.

#### 4.2. Производственный потенциал

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

В аг. Коптевка производственный объект представлен КПСУП «Гродненская птицефабрика». Основной вид деятельности – производство яиц, мяса птицы и яичного порошка.

Рядом с аг. Коптевка находится ООО «Эко яйца ABC». ООО «Эко яйца ABC» – производитель куриных яиц, входящий в структуру крупной группы компаний ABC.

Перспективы развития сферы производства связаны с дальнейшим развитием КПСУП «Гродненская птицефабрика» и ООО «Эко яйца ABC», а также с созданием предприятий малого бизнеса.

#### 4.3. Общественное обслуживание

Согласно СКТО Гродненского района, аг. Коптевка 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 бытового обслуживания и другие);

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

Первоочередное значение для аг. Коптевка имеет строительство объектов повседневного и периодического спроса: торговых объектов, объектов 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.

## **5. Стратегия градостроительного развития**

Стратегия градостроительного развития агрогородка Коптевка заключается в усилении его роли как центра сельского хозяйства Коптевского сельского совета в структуре Индурского планировочного образования и направлена на устойчивое развитие населенного пункта с развитыми функциями по обслуживанию населения, а также с сельскохозяйственными предприятиями, и взаимосвязями с районным городом-центром Гродно.

Направление территориального развития населенного пункта определены во взаимосвязи с существующей планировочной структурой и особенностями рельефа. Принятые в данном генеральном плане параметры рассчитаны с учетом объектов строительства последних лет, очереди на строительство и динамики численности населения, а так же тенденции переселений молодых семей в пригороды крупных городов с хорошей транспортной доступностью.

Необходимость изменения конфигурации границы территориального развития аг.Коптевка обусловлена территориальным развитием под усадебную застройку транспортную инфраструктуру (1 этап до 2030г), с увеличением площади с 166,96 га до 194,77 га.

Территориальное развитие аг.Коптевка будет осуществляться с изменением ее конфигурации в северной и южной части населенного пункта.

## 5.1. Стратегия развития планировочной структуры

Стратегия развития планировочной структуры населенного пункта основана на соблюдении исторической преемственности планировки аг.Коптевки, сохранения и развития существующей селитебной застройки и обеспечения оптимального развития функциональных зон, общественного центра (основного центра) и вспомогательного подцентра и (или) подцентров (в том числе с возможным перспективным освоением, инженерной и транспортной инфраструктурами. Каркас населенного пункта предлагается развивать по основным транспортным связям (урбанизированным осям – створам улиц) в увязке с природными осями (каналами, прудами и их пойменными территориями).

Генпланом предусматривается развитие урбанизированного планировочного каркаса аг.Коптевки под влияние внешних транспортных связей. Генеральным планом предлагается развитие сложившейся планировочной структуры путем доведения до нормативных параметров с целью улучшения взаимосвязей между функциональными зонами населенного пункта, в том числе новой жилой застройки.

Совершенствование планировочной структуры территории аг. Коптевка осуществляется в целях устранения недостатков сложившейся планировки функционального зонирования, упорядочивания, а также в целях создания основы дальнейшего пространственного развития населенного пункта, независимо от возможных изменений концептуальных подходов к ведению жилищного и других видов строительства.

Для совершенствования планировочной структуры аг. Коптевки Генеральным планом предусмотрено:

- формирование новых жилых кварталов на свободных территориях;
- развитие и совершенствование магистрально-уличной сети за счет строительства новых улиц;
- упорядочение существующей черты населенного пункта в соответствии со строительством новых жилых кварталов;
- развитие общественного центра с необходимым набором объектов социально-гарантированного обслуживания;
- основные планировочные элементы жилой застройки – кварталы;
- реконструкция сложившихся планировочных осей с целью улучшения связей;
- формирование рекреационных территорий с включением в общую композицию населенного пункта;
- создание пешеходных связей жилой застройки с рекреационными территориями общего пользования.

## 5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон

Проектные предложения по функциональному зонированию территорий строятся на основе технико-экономических прогнозов развития населенного пункта, с учетом современных требований к формированию и функционированию населенного пункта, создания безопасной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Укрупненное функциональное зонирование строится на взаимодействии жилых, общественных, производственных и рекреационных зон.

Развитие основных функциональных зон предусматривается в направлениях градообразующих осей, с возможностью их развития на период расчетного срока, а также упорядочение существующих территорий населенного пункта.

Основными функциональными зонами, определенными Генеральным планом, являются: жилая (многоквартирная существующая и усадебная застройка), общественно-деловая, рекреационная и производственная.

### Жилые зоны

Развитие жилых территорий предлагается осуществлять путем доосвоения необремененных участков в сложившейся застройке, а также строительства новых кварталов жилой застройки на свободных территориях с созданием полноценного градостроительного образования с развитым транспортным каркасом.

Жилая зона представлена жилой усадебной низкоплотной застройкой с земельным участком от 0,1 до 0,15 га.

Генеральным планом на расчетный срок предусматривается размещение новой жилой усадебной застройки в следующих направлениях:

#### на 1 этапе

по ул. Победы (нижняя часть в составе детального плана);

по ул. Победы и Проектируемая №2 (в составе детального плана);

уплотнение существующих кварталов усадебной застройки в границах улица 1 Мая и Новой;

#### на 2 этапе

уплотнение существующих кварталов усадебной застройки продлении ул.Победы;

строительство новой усадебной застройки в границах ул.Весенняя и ул.Проектируемая №9.

Возможно освоение под жилую усадебную застройку территорий, занятых под огороды и личные подсобные хозяйства при условии соблюдения санитарно-гигиенических и природоохранных требований.

### **Общественно-деловые зоны**

Генеральным планом предусмотрено дальнейшее формирование общественного центра населенного пункта с целью обеспечения сложившихся селитебных районов объектами социально-гарантированного обслуживания. Также по ул. Шоссейная выделена общественная зона для размещения объекта агроусадьбы.

### **Рекреационные зоны**

Генеральным планом аг. Коптевка предусматривается формирование новых озелененных территорий общего пользования в существующей усадебной застройке, а также в районах нового строительства:

формирование озелененных территорий общего пользования в виде парка и системы скверов с целью единого экологического каркаса агрогородка;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня: сквера в северной части с водоемом, многофункционального парка на пересечении по ул. Солнечная и ул. Победы, сквера с прудом на пересечении ул. Солнечная и ул. Победы, сквера на пересечении ул. Солнечная и ул. Костельная, сквера по ул. Проектируемая;

формирование системы озелененных территорий специального назначения вдоль автомобильной дороги Р-99 для защиты существующей застройки от транспортного шума.

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

В Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь по аг. Коптевка включена историко-культурная ценность «Братская могила», 1944 г., агрогородок Коптевка. Категория 3. Шифр 413Д000181.

Территория исторической части аг. Коптевка определена на основании: анализа литературных и историко-картографических источников; опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной ценности;

анализа современных условий восприятия среды с учетом рельефа местности, особенностей обозрения с дальних и ближних видовых точек.

Опорный историко-архитектурный план отражает основные этапы формирования планировочной структуры и застройки агрогородка Коптевка, разработан для территории площадью 45 га. Первое упоминание о Коптевке относится к концу XIX века. В планировке центральной части агрогородка сохранились элементы планировки, сложившиеся к концу XIX - начала XX вв. Это направление улиц Победы, Зеленая, Солнечная. В конце XX века появились направления ул. Костельная, Молодежная, 1 Мая. В центральной части Коптевки (ул. Победы - Зеленая) расположен сквер, здесь находится братская могила (1944 г.).

В исторической части Коптевки сохранились примеры исторической застройки конца XIX – нач. XX века, основными историческими архитектурными объектами являются Успенская церковь и костел Успения девы Марии. В районе ул. Зеленой находилась бывшая усадьба. Во второй пол. XX века развитие агрогородка происходило в северном направлении.

Таким образом, в аг. Коптевка сохранилась исторически сложившаяся планировочная структура, которая постепенно и последовательно складывалась на протяжении всего периода развития поселения, историческая застройка и ландшафт.

В соответствии с действующим законодательством и методической литературой, в городах и населенных пунктах, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать для них зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон.

По аг. Коптевка нет разработанного и утвержденного проекта зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила». На стадии генерального плана зоны охраны не проектируются, а только резервируются территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования.

В настоящем проекте зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурной ценности, сохранения исторической планировочной структуры и рядовой исторической застройки. В том числе:

территория вокруг историко-культурной ценности, резервируемая под охранную зону (в границах захоронения);

территории, резервируемые под зону регулирования застройки, для которых предлагается следующий режим: рекомендуется реконструкция существующей застройки и новое строительство не выше одного этажа с мансардой, двух этажей;

территория, резервируемая под зону охраны ландшафта (зеленая зона вокруг братской могилы и рядом с костелом).

На последующих этапах проектирования необходимо установить границы зон охраны для историко-культурной ценности «Братская могила» (1944 г., агрогородок Коптевка, категория 3. Шифр 413Д000181). На зарезервированных территориях охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

выполнение работ в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о культуре и законодательством о порядке благоустройства воинских захоронений и захоронений жертв войн;

сохранение элементов ландшафта на территории сквера и в пойме реки Горницы;

ограничение (регулирование) этажности застройки в соответствии с предлагаемыми режимами реконструкции и нового строительства.

С учетом истории формирования аг. Коптевка рекомендуется сохранение элементов исторической планировочной структуры (улицы Победы, Зеленая, Солнечная), а также архитектурного облика исторической застройки конца XIX - первой пол. XX века, что предусматривает сохранение и ремонт фасадов зданий с восстановлением их первоначального вида (в том числе сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) вида, использование традиционных материалов кровельного покрытия), применение традиционного вида ограждений территории, использование исторического характера благоустройства (элементы мощения, озеленение, малые архитектурные формы и др.).

В соответствии с рекомендациями института истории НАН Беларуси при случайном выявлении археологических объектов, археологических артефактов и культурного слоя на территории агрогородка следует приостановить работы, проинформировать местный исполнительный и распорядительный орган базового территориального уровня и (дополнительно) Институт истории НАН Беларуси (в соответствии со статьями 88, 89, 127 Кодекса Республики Беларусь о культуре).

#### **5.4. Развитие системы озелененных территорий**

*Озелененные территории общего пользования* предназначены для организации различных видов отдыха населения. По состоянию на 01.01.2025 г. в аг. Коптевка благоустроенные озелененные территории общего пользования отсутствуют.

При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 0,56 гектар, для прогнозируемого количества жителей – не менее 0,84 гектара.

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 16,25 гектар (озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками – Р-1 - (парк, скверы)).

С учетом предложений Генерального плана общая площадь озелененных территорий к концу 2 этапа составит – 70,98 гектар, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 116,5 квадратных метра на человека.

*Озелененные территории специального назначения* представлены озелененными территориями специального назначения (Л-1) и прочим озеленением (Л-3).

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах санитарно-защитных зон, минимальных расстояний от кладбищ, санитарных разрывов (минимальных расстояний) от дорог к расчетному сроку реализации генерального плана составит 10,21 гектар.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40%, процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 70%.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом сельскохозяйственных объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1, Л-3 на Р-1 с установленными для него регламентами.

*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 37,29 гектар.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 7,23 гектара.

Озелененность застроенной части населенного пункта принята 44,6 процентов, (без учета водных поверхностей, 2,44 гектара и сельскохозяйственных земель, 33,1 гектар).

***Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:***

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 6 м<sup>2</sup> озелененных территорий на человека;

ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий в соответствии с утвержденными инструкциями: «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях отдельных категорий, и обращения с ними» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях населенных пунктов, и обращения с ними» Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь;

при удалении объектов растительного мира осуществление компенсационных мероприятий в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире»;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня: сквера в северной части с водоемом, многофункционального парка на пересечении по ул. Солнечная и ул. Победы, сквера с прудом на пересечении ул. Солнечная и ул. Победы, сквера на пересечении ул. Солнечная и ул. Костельная, сквера по ул. Проектируемая;

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

формирование озелененных территорий специального назначения в границах СЗЗ от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций;

предусмотреть создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, а также вдоль улиц и дорог.

### **5.5. Развитие транспортной инфраструктуры**

Генеральным планом аг. Коптевка предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

#### **Внешний транспорт**

##### *Автомобильный транспорт*

Проектом предлагается на первом этапе перевести участки внутрихозяйственной дороги (от ул. Победы до автомобильной дороги Р-99 и от пер. Победы до автомобильной дороги Р-99) в автомобильную дорогу общего пользования.

#### **Магистрально-уличная сеть**

Стратегия развития магистрально-уличной сети населенного пункта направлена на совершенствование и дальнейшее развитие сложившейся планировочной структуры.

Настоящим проектом на 1 этапе предусматривается реконструкция главных улиц поселков и сельских населенных пунктов (категория Г):

ул. Победы – 2,2 км;

пер. Победы – 0,4 км.

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

Проектом предусматривается развитие сети второстепенных жилых улиц, которое обусловлено освоением новых территорий. С ростом численности населения возможен рост интенсивности движения транспорта на расчетный срок, который составит до 10%.

На 1 этапе протяженность улиц с транспортным значением составит 3,3 км, на расчетный срок не изменится; плотность улиц с транспортным значением составит на первую очередь 1,74 км/кв.км и на расчетный срок не изменится. Протяженность магистральных улиц на 1 и 2 этапе составит 3,3 км, что соответствует плотности на 1 и 2 этапе – 1,74 км/кв.км

### **Велосипедная инфраструктура**

сформировать на 1 этапе структуру сети велосипедного движения на территории аг. Коптевка, являющуюся элементом единой сети, с выходами на основные транспортные выходы из населенных пунктов и в рекреационные зоны прилегающих территорий;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры на застраиваемых территориях в новых кварталах жилищного строительства, а также, при возможности, на реконструируемых территориях.

### **Транспортно-обслуживающие устройства**

увеличить количество мест на автостоянках и автопарковках для легковых автомобилей до 36 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке).

## **5.6. Развитие инженерной инфраструктуры**

**Основная задача** – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения территории населенного пункта путем последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

### **Электроснабжение**

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Гродненской энергосистемы через существующую подстанцию.

Реконструкция действующей подстанции.

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых высоковольтных воздушных линий электропередачи.

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов населенного пункта 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).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

### **Теплоснабжение**

Повышение энергоэффективности системы теплоснабжения агрогородка за счет увеличения использования в качестве топлива электроэнергии и местных видов топлива с целью сокращения потребления природного газа.

Сохранение централизованной системы теплоснабжения с оптимальным использованием мощностей действующих котельных с учетом их реконструкции (модернизации).

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

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

### **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.

Развертывание сетей сотовой подвижной электросвязи пятого поколения (5G) и предоставление широкого перечня новых современных услуг электросвязи потребителям.

### **Водоснабжение**

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на базе подземного водозабора.

Строительство сетей водоснабжения и обеспечение бесперебойной подачи питьевой воды в соответствии с гигиеническими нормативами.

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

### **Водоотведение (канализация)**

Развитие централизованной системы водоотведения (канализации) агрогородка с очисткой хозяйственно-бытовых сточных вод на существующих очистных сооружениях, подлежащих реконструкции.

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью выявления аварийных участков сетей, несоответствия диаметров труб и мощностей канализационных насосных станций (далее – КНС) с учетом новых подключений. Реконструкция КНС или строительство новых. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра. Замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации и попадающих под пятно застройки.

### **Санитарная очистка территории**

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории агрогородка по существующей схеме.

### **Дождевая канализация**

Развитие системы дождевой канализации со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем дренажа для отведения и разгрузки поверхностных и грунтовых вод.

### **Благоустройство поверхностных водных объектов**

Реконструкция с комплексным благоустройством водоёмов и водотоков в рекреационных зонах.

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

Система мер по оптимизации окружающей среды предлагается с учетом оценки природных особенностей, характера и степени техногенных нагрузок, определяющих экологические условия и предпосылки градостроительного использования и развития территории аг.Коптёвка.

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

обеспечение озелененности территорий в границах населенного пункта не менее 40 процентов;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений;

формирование озелененных территорий общего пользования в виде парка и скверов;

*по снижению загрязнения атмосферного воздуха и выполнению санитарно-гигиенических требований:*

проведение комплекса мероприятий по соблюдению требований к установлению СЗЗ с осуществлением разработки СЗЗ с оценкой рисков населений для молочно-товарного комплекса КСУП «Гродненская птицефабрика»;

соблюдение санитарно-гигиенических нормативов при реконструкции и строительстве предприятий, имеющих в процессе производства выбросы в атмосферный воздух;

благоустройство и создание озелененных территорий в границах СЗЗ для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

*Мероприятия по охране водных ресурсов, охране источников питьевого водоснабжения:*

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах, согласно утвержденных проектов, а также требований Водного кодекса Республики Беларусь;

соблюдение режимов хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на развитие централизованного водоснабжения;

дальнейшее развитие системы централизованного водоснабжения;

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 11.03.2022 №2-Т, при благоустройстве поверхностных водных объектов;

при осуществлении деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов, необходимо учитывать требования экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.06-006-2024 «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 по охране земельных ресурсов от загрязнений:*

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях жилой застройки, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, санитарно-защитных зон);

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

закрытие кладбищ, расположенных с нарушением Водного кодекса, после заполнения;

*Мероприятия по санитарной очистке территории от коммунальных отходов:*

соблюдений требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, созданию условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами и правилами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территории», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22;

совершенствование раздельного сбора КО, организации заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования;

*Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:*

формирование системы озелененных территорий специального назначения вдоль автомобильной дороги Р-99 для защиты существующей застройки от транспортного шума;

установление расчетного размера санитарного разрыва и зон шумового воздействия от автомобильной дороги Р-99 на существующую жилую территорию с конкретизацией комплекса шумозащитных мероприятий, обоснованных расчетами, для нормируемой застройки и объектов, попадающих в зону акустического дискомфорта;

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

*Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:*

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов; выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ;

соблюдение режимов охранных зон от воздушных и кабельных линий электропередачи и ПС, трансформаторных подстанций.

*Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:*

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

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

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

В случае возникновения военных конфликтов, при применении обычных средств поражения предполагается образование зон различных степеней разрушений зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, пожаров.

С целью предупреждения ЧС и опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий предусмотреть следующие мероприятия.

*По развитию и модернизации системы оповещения*

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести: установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

предусмотреть развитие системы оповещения на стадиях разработки проектной документации;

подключение существующих и проектируемых средств оповещения населения в автоматизированную систему 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:  
осуществить проектирование и строительство пожарного депо в производственной зоне в районе птицефабрики;

при строительстве 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 нормирования противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями согласно строительных норм;

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 для нужд пожаротушения согласно СН-2.02.02-2019, а также ТКП 45-2.02-139-2010.

*Мероприятия гражданской обороны.*

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

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

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

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

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

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

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

## **5.9. Изменение в землепользовании**

Проектными решениями Генерального плана для развития новой инфраструктуры аг.Коптевка Гродненского района предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 22,8 га. Земли принадлежат КСУП «Гродненская птицефабрика» и аг.Коптевка Коптевского сельсовета.

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 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

### 6. Планируемые мероприятия

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

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

усадебное жилищное строительство – 7,9 тыс. кв. м на 79 квартир (домов);

многоквартирное жилищное строительство – 2,4 тыс. кв. м на 40 квартир.

Структура новой застройки: 77% – усадебная, 23% – многоквартирная.

*Система общественного обслуживания:*

повышать качество обслуживания – приоритетное направление развития сферы обслуживания;

поддерживать существующие объекты в удовлетворительном техническом состоянии;

строительство торговых объектов;

строительство объектов 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.

#### 6.2. Развитие системы озелененных территорий

##### **Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:**

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 6 м<sup>2</sup> озелененных территорий на человека;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня: сквера в северной части с водоемом, многофункционального парка на пересечении по ул. Солнечная и ул. Победы, сквера с прудом на пересечении ул. Солнечная и ул. Победы, сквера на пересечении ул. Солнечная и ул. Костельная;

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

### **6.3. Охрана и использование историко-культурного наследия**

В качестве первоочередных мероприятий необходимо разработать проект зон охраны историко-культурной ценности «Братская могила», 1944 г., агрогородок Коптевка. Категория 3. Шифр 413Д000181.

### **6.4. Развитие транспортной инфраструктуры**

Первоочередные мероприятия предусматривают развитие уличной сети в районах первоочередного освоения для организации транспортного и пассажирского обслуживания в соответствии с условиями поэтапного формирования транспортной структуры аг. Коптевка.

#### **Внешний транспорт**

##### *Автомобильный транспорт*

перевод участка внутрихозяйственной дороги (от ул. Победы до автомобильной дороги Р-99 и от пер. Победы до автомобильной дороги Р-99) в автомобильную дорогу общего пользования.

#### **Магистрально-уличная сеть**

Настоящим проектом на 1 этапе предусматривается реконструкция главных улиц поселков и сельских населенных пунктов (категория Г):

ул. Победы – 2,2 км;

пер. Победы – 0,4 км.

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

#### **Велосипедная инфраструктура**

сформировать на 1 этапе структуру сети велосипедного движения на территории аг. Коптевка, являющуюся элементом единой сети, с выходами на основные транспортные выходы из населенных пунктов и в рекреационные зоны прилегающих территорий.

#### **Транспортно-обслуживающие устройства**

строительство мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей на 36 машино-мест.

### **6.5. Развитие инженерной инфраструктуры**

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

#### **Электроснабжение**

Реконструкция действующей подстанции, при необходимости.

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых высоковольтных воздушных линий электропередачи.

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

### **Газоснабжение**

Реконструкция действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

### **Теплоснабжение**

Повышение энергоэффективности системы теплоснабжения агрогородка за счет увеличения использования в качестве топлива электроэнергии и местных видов топлива с целью сокращения потребления природного газа.

Сохранение централизованной системы теплоснабжения с оптимальным использованием мощностей действующих котельных с учетом их реконструкции (модернизации).

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

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

### **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 сетей водоснабжения и обеспечение бесперебойной подачи питьевой воды в соответствии с гигиеническими нормативами.

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

### **Водоотведение (канализация)**

Реконструкция очистных сооружений.

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью выявления аварийных участков сетей, несоответствия диаметров труб и мощностей канализационных насосных станций (далее – КНС) с учетом новых подключений. Реконструкция КНС или строительство новых. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра.

Замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации и попадающих под пятно застройки.

#### **Санитарная очистка территории**

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

#### **Дождевая канализация**

Развитие системы дождевой канализации вод со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем дренажа для отведения и разгрузки поверхностных и грунтовых вод.

#### **Благоустройство поверхностных водных объектов**

Реконструкция с комплексным благоустройством водоёмов и водотоков в рекреационных зонах.

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

### **6.6. Охрана окружающей среды**

Проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства общественной и жилой усадебной застройки с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012\*(02250) «Инженерно-геоэкологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы.

Проведение комплекса мероприятий по соблюдению требований к установлению СЗЗ с осуществлением разработки СЗЗ с оценкой рисков населения для молочно-товарного комплекса КСУП «Гродненская птицефабрика».

### **6.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.**

#### **Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны**

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

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

осуществить проектирование и строительство пожарного депо в производственной зоне в районе птицефабрики;

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

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения.

## **7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана**

Разработка проекта и (или) проектов детального планирования для территории нового жилищного строительства (кварталов новой усадебной застройки с сопутствующей инфраструктурой).

Разработка градостроительных проектов:

- Схема энергоснабжения, в составе схем электроснабжения и газоснабжения
- Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения

### РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом городского развития, застройкой и использованием территорий. Графический материал «Генеральный план» (ГМ-3) и «Схема генерального плана. Функциональное зонирование территорий» (ГМ-4) отражают градостроительные регламенты, установленные в градостроительном проекте общего планирования «Генеральный план агрогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки». В свою очередь, регламенты, установленные на стадии градостроительного проекта общего планирования, конкретизируются на последующих стадиях проектирования.

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

Все виды и типы территориальных (далее – функциональных) зон устанавливаются с учетом их градостроительного, экономического и эстетического значения.

#### 8. Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территорий населенного пункта. Установленные в Генеральном плане виды территориальных зон по преимущественному функциональному использованию и система регламентов определяют направления градостроительного развития населенного пункта на всех территориях в границах перспективной черты агрогородка, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Генеральным планом выделены основные регулирующие территориальные (далее – функциональные) зоны – жилая (Ж), общественно-деловая (О), производственная (П) и рекреационная (Р), и дополнительные регулирующие зоны – ландшафтная специального назначения (Л), транспортной инфраструктуры (Т), инженерной инфраструктуры (И) и сельскохозяйственная (С).

Генеральным планом выделены регулируемые функциональные зоны – зона охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций, зоны охраны окружающей среды, зоны неблагоприятных условий строительства, зоны охраны историко-культурного наследия.

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.

Градостроительные регламенты установлены для четырех основных функциональных зон. 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.

## **9. Система регламентов**

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

Регламент строительный – параметры застройки и использования территории;

Регламент специальный – природоохранный, санитарно-гигиенический, по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Регламенты отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

### **Регламент функциональный**

#### **Виды и типы функциональных зон**

устанавливается по преобладающему (более 50 процентов) функциональному использованию территории, который дополняется другими совместимыми и целесообразными видами, поддерживающими основную функцию. В пределах функциональной зоны выделяются типы зон, определяемые характером застройки и показателем интенсивности (застроенность) использования территории.

### **Регламент строительный**

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры элементов застройки.

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Основные требования к застройке (плотность жилищного фонда, застроенность, озелененность) установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства. Требования к застройке подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования.

### **Регламент специальный**

#### **Природоохранный, санитарно-гигиенический**

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории аг.Коптёвка:

природные территории, подлежащие специальной охране;  
санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду.

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

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

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами.

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

парк, скверы;

водоохранные зоны и прибрежные полосы;

зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для хозяйственно-питьевого водоснабжения, зоны санитарной охраны в местах водозабора.

*Парк, скверы* Озелененные территории общего пользования (парки и скверы, а также лесопарк) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную (Р-1 и Р-2 соответственно).

*Водоохранные зоны и прибрежные полосы.* С целью защиты водных объектов от неблагоприятных экологических воздействий, на территории аг. Коптёвка и прилегающих территориях, были выделены планировочные ограничения в виде водоохранных зон и прибрежных полос.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос на территории аг. Коптёвка и прилегающей территории вынесены на графические материалы согласно следующему решению:

Решение Гродненского районного исполнительного комитета от 13 октября 2025 г №881 «О границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов гродненского района»

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь и нормативных правовых документов – Санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территории» (постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 05.12.2016 №122), ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование.

Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству».

*Зоны санитарной охраны водозаборов.* Для защиты подземных вод, являющихся источником централизованного водоснабжения аг. Коптёвка, выделены и утверждены границы зон санитарной охраны (ЗСО) водозаборов ГРУП «Скидельский ЖКХ» -№124/08, №39978/85Ю №52427/97 и КСУП «Гродненская птицефабрика» -№31827/78 в составе трех поясов.

Организация ЗСО, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным Кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

**Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:**

санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ) от производственных и коммунально-складских объектов;

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

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

СЗЗ объектов санитарной очистки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

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

*Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки,* устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-З «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

*Охранные зоны воздушных линий электропередач* устанавливаются в соответствии с Положением о порядке установления охранных зон электрических сетей, размерах и режиме их использования (утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794). Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

## Регламент специальный

### По предупреждению чрезвычайных ситуаций

Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент) направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Регламент 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.

Регламент определяется 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 9.1).

Таблица 9.1. 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 чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	<i>п. 4.3.8, п. 4.3.11 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	<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;

специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)		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 нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа	п.4.3.13 СН 3.01.03-2020 <i>«Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	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.

## 10. Типология функциональных зон

В Генеральном плане аг. Коптевка в пределах границ перспективного развития населенного пункта выделены следующие виды **функциональных зон**:

**(Ж) жилые зоны** – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;

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

**(П) производственные зоны** – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не

допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

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

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

**(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры** – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством;

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

Предотвращение вредного воздействия объектов зон (П), (Т), (И) на окружающую среду обеспечивается соблюдением установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

В генеральном плане аг. Коптевка в пределах границ перспективного развития населенного пункта выделены следующие виды **регулируемых зон**:

**Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций** – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности;

**Охраны окружающей среды** – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека;

**Неблагоприятных условий строительства** – территория, в границах которой устанавливаются дополнительные требования по реализации строительной деятельности;

**Изменения типов функционального использования территории (ИТ)** – территория, в границах которой допускается изменение типа регулирующей (функциональной) зоны при соответствующем обосновании необходимости освоения данных территорий;

**Изменения режима использования территории (ИР)** – территория, в границах которой предусматривается улучшение существующего типа использования территории посредством проведения реконструкции или модернизации и насыщения ее объектами обслуживания.

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон проектируемой черты населенного пункта за пределами расчетного стока после 2040 г. выделены регулируемые зоны – направление территориального развития населенного пункта на долговременный период (см. ГМ-3 «Генеральный план»).

Таблица 10.1 – Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
<b>РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ</b>	
ЖИЛАЯ (Ж)	Множквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3) <i>общественно-жилая застройка</i>
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Коммунальная (П-2) <i>мест погребения (П-2.3)</i>
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1) <i>парки, скверы, бульвары</i> <i>зона кратковременной рекреации у воды</i>
<b>РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1) <i>озелененные территории в границах санитарно- защитных зон, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения, инженерных коридоров</i>
	<i>Прочее озеленение (Л-3)</i>

ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1) <i>улиц, проездов (Т-1.1)</i>
	Транспортных сооружений (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная агропромышленных предприятий и объектов (С-1)
	Ведение личного подсобного хозяйства (С-4)
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	
НАПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА НА ДОЛГОВРЕМЕННЫЙ ПЕРИОД	<i>Жилая усадебная застройка</i>

Важным показателем, позволяющим эффективно проводить руководство в рациональном использовании городских земель для устойчивого территориального развития населенного пункта является **совместимость использования функциональных зон** (таблица 10.2).

Планирование совместимости использования функциональных зон означает возможность размещения двух или более различных по характеру назначения земель объектов в пределах одной функциональной зоны без изменения ее преобладающего функционального назначения, что позволяет более гибкое планирование.

Размещение объектов строительства в границах функциональных зон должно соответствовать требованиям законодательства и градостроительной документации.

Таблица 10.2 – Совместимость использования функциональных зон

Вид и тип функциональной зоны		Дополнительный											
		Ж-1 Ж-2	О-1	О-2	П-1	П-2	П-3	Т	И	Р	Л	С	СН
<b>Основной</b>													
<b>Жилая</b>	Ж-1 Ж-2	●	△	△	△*	△*	△*	△*	△	△	△	X	X
<b>Общественно-деловая</b>	О-1	△	●	△	△*	△	△	△	△	△	△	X	△
	О-2	△	△	●	△*	△*	△	△	△	△	△	X	△
<b>Коммунальная</b>	П-2	X	△	△*	△	●	●	△	△	X	△	△	△
<b>Транспортной инфраструктуры</b>	Т	△	△	△	△	△	△	△	●	△	△	△	△
<b>Инженерной инфраструктуры</b>	И	△	△	△	△	△	△	△	△	●	△	△	△
<b>Рекреационная</b>	Р	X	△**	△**	X	X	X	△**	△	●	△	X	X
<b>Ландшафтная специального назначения</b>	Л	X	△***	△***	△***	△***	△***	△**	△	△	●	△	△
<b>Сельскохозяйственная</b>	С	X	X	X	△	△	X	△	△	X	△	●	X
<b>Специального назначения</b>	СН	X	△	△	△	△	△	△	△	X	△	X	●

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

X несовместимы (X – за исключением допустимых регламентами);

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

\*\* в составе объектов озеленения;

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

## **10.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах**

### **Регламент функциональный**

В жилой зоне (Ж) выделены следующие типы зоны:

Ж-1 – многоквартирная застройка (существующая);

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

Ж-3 – смешанная застройка.

Жилая многоквартирная застройка (Ж-1) включает в себя жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

малоэтажная жилая застройка, возможно размещение среднеэтажной застройки;

усадебная застройка\*;

блокированная застройка\*;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

\* Возможно только для существующей застройки.

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

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

усадебная застройка;

блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания населения;

зеленые насаждения общего пользования;

садово-огородных участков;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

усадебная застройка;

блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания населения;  
 зеленые насаждения ограниченного пользования;  
 зеленые насаждения общего пользования;  
 садово-огородных участков;  
 автомобильные стоянки и парковки;  
 улицы и проезды;  
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

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

Для территорий жилой зоны вынос существующих промышленных и коммунальных объектов является приоритетным. Возможно сохранение существующих промышленных и коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие).

### **Регламент строительный**

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон приведены в таблице 10.1.1.

Таблица 10.1.1 – Основные показатели градостроительного освоения жилых зон

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м.кв.общ.пл./га
Многоквартирная застройка (Ж-1)	от 2000 до 3000
Усадебная застройка (Ж-2)	от 500 до 1500
Смешанная застройка (Ж-3)	от 500 до 3000

Примечания:

1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.
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.
3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 % выше установленной.
4. 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.
5. При планировке районов усадебной жилой застройки допускаются отклонения площади отдельных участков от значений площади, установленной генеральным планом, но площадь не должна превышать 0,15 га.

Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.1.2.

Таблица 10.1.2 – Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

Тип жилой зоны	Территории застройки для размещения в зоне, %		
	Доля комплексной многоквартирной застройки	Доля комплексной усадебной застройки	Доля объектов общественного назначения и производственно-коммунальных объектов
Многоквартирная застройка (Ж-1)	не менее 60 %	–	до 40 %
Усадебная застройка (Ж-2)	–	не менее 70 %	до 30 %
Смешанная застройка (Ж-3)	не менее 50 %		до 50 %
Примечание: параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.			

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 10.1.3.

Таблица 10.1.3 – Показатели озелененности жилых территорий

Тип жилой зоны	Процент озелененности
Многоквартирная застройка (Ж-1)	не менее 25
Усадебная застройка (Ж-2)	не менее 40
Смешанная застройка (Ж-3)	Определяется на стадии «Детальный план»

Примечание:

нормативы озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

### **Физические параметры**

Генеральным планом устанавливаются параметры высоты новой многоквартирной жилой застройки до 5 этажей включительно и новой усадебной застройки до 3 этажей включительно.

## **10.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах**

### **Регламент функциональный**

В общественно-деловой зоне (О) выделены следующие типы зоны:

О-1 – общественная многофункциональная застройка;

О-2 – общественная специализированная застройка.

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

общественные многофункциональные объекты регионального, общегородского значения;

учреждения управления;

среднеспециальные и высшие учебные учреждения;

объекты отдыха и культуры;

предприятия торговли, бытового обслуживания населения и общественного питания;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная, повышенной этажности жилая застройка;

усадебная застройка\*;

блокированная застройка\*;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

зеленые насаждения общего пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

\* Возможно только для существующей застройки.

Общественно-деловая 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 расположены:

специализированные объекты общественного назначения;  
 учреждения управления;  
 среднеспециальные и высшие учебные учреждения;  
 объекты отдыха и культуры;  
 предприятия торговли, бытового обслуживания населения и  
 общественного питания;  
 учреждения здравоохранения;  
 объекты спорта и туризма;  
 малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная, повышенной этажности  
 жилая застройка;  
 усадебная застройка\*;  
 блокированная застройка\*;  
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;  
 зеленые насаждения ограниченного пользования;  
 зеленые насаждения общего пользования;  
 автомобильные стоянки и парковки;  
 улицы и проезды;  
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

\* Возможно только для существующей застройки.

Для территорий общественно-деловой зоны возможно сохранение  
 существующих промышленных и коммунальных объектов, для которых не  
 требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не  
 оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация,  
 магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды  
 и иное вредное воздействие). Сохранение существующих промышленных,  
 коммунальных и складских объектов в общественно-деловой зоне  
 центральной части города является недопустимым.

### **Регламент строительный**

Соотношение основного и дополнительных видов использования  
 территории в общественно-деловых зонах регулируется в соответствии с  
 таблицей 10.2.1.

Таблица 10.2.1 – Соотношение основного и дополнительных видов  
 использования территории в общественно-деловой зоне

Тип общественно-деловой зоны	Территории застройки для размещения в зоне	
	Доля территорий с общественной застройкой	Доля территорий с жилой застройкой, производственно- коммунальными объектами
Общественная многофункциональная застройка (О-1)	не менее 80 %	до 20 %
Общественная специализированная застройка (О-2)	не менее 70 %	до 30 %

Показатели озелененности территории общественно-деловой зоны устанавливаются в соответствии с таблицей 10.2.2.

Таблица 10.2.2 – Показатели озелененности территории общественно-деловой зоны

Тип общественно-деловой зоны	Показатели освоения, %
	Процент озелененности
Общественная многофункциональная застройка (О-1)	не менее 25
Общественная специализированная застройка (О-2)	не менее 25
Примечание: нормативы озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.	

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

Формирование общественных территорий необходимо осуществлять путем создания эстетически выразительных архитектурных ансамблей с разнообразным составом учреждений и предприятий обслуживания населения.

Развитие общественной многофункциональной застройки следует осуществлять за счет реконструкции и модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки с формированием пешеходных связей, обеспечивающих нормируемую доступность объектов обслуживания.

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

## **10.3. Регламенты функционального 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 зоны производственной застройки (П-2) включает территории комплексной коммунальной застройки, на которых расположены: коммунальные и складские объекты (производственно-складские базы и производственно-эксплуатационные организации, транспортно-обслуживающие комплексы и другие предприятия коммунального хозяйства);

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

объекты сопутствующего обслуживания (административные, торговые, бытового обслуживания, общественного питания и др.);

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

места погребения;

озелененные территории специального назначения;

культовые объекты;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области охраны окружающей среды.

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в центральной части города.

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

Размещение предприятий с базовой санитарно-защитной зоной (СЗЗ) 50 м и более запрещено в границах перспективного развития населенного пункта и возможно на территории прилегающего района.

Необходимо проведение технологической реконструкции и модернизации производств потенциально опасных объектов с ликвидацией (заменой) или уменьшением объемов используемых опасных веществ с целью снижения их потенциальной опасности. При необходимости выполняется разработка предложений по их перепрофилированию или выносу (перечень объектов приведен в разделе ИТМ ГО и ЧС обосновывающей части проекта).

### **Регламент строительный**

Параметры застройки производственных зон должны соответствовать градостроительным условиям размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, интенсивности

использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в производственных зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.3.1.

Таблица 10.3.1 – Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в производственных зонах

Тип производственной зоны	Территории застройки для размещения в зоне		
	Доля территорий с основной функцией	Доля общественно-деловой и коммунальной застройки	Доля общественно-деловой застройки
Коммунальная (П-2)	не менее 70 %	-	до 30 %
Примечание: параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.			

Показатели озелененности территории производственных зон устанавливаются в соответствии с таблицей 10.3.2.

Таблица 10.3.2 – Показатели озелененности территории производственных зон

Тип и подтип производственной зоны		Процент озелененности
П-2	Коммунальная (П-2)	не менее 15*
П-2.3	Мест погребения (П-2.3)	не менее 20**
Примечание: *нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 и СН 3.01.03. ** нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии Закон Республики Беларусь от 12.11.2001 N 55-3 (ред. от 13.12.2023) "О погребении и похоронном деле"		

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

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

##### Регламент функциональный.

Рекреационные зоны (Р) подразделяются на следующие типы:

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

Озелененные территории общего пользования формируют отдельную функциональную зону – рекреационную зону.

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 60 процентов ее площади (для типа Р-1).

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

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 общего пользования 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, сооружений и коммуникаций.

Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией «Архитектурный проект» или «Строительный проект» по заданию на проектирование.

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

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

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования;

благоустройство и озеленение территории.

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

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

Показатель необходимой площади для формирования парка и скверов, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей

редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Соотношение видов использования территории в рекреационных зонах представлено в следующей таблице.

Таблица 10.4.1. Показатель необходимой площади для формирования скверов и бульваров, нормативы озелененности, 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	2*	23*	75*	50-75
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Благоустройство скверов. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	До 100

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

## 10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

### Регламент функциональный

В составе функциональной зоны с учетом основного вида (Л) использования территории выделены типы:

Л-1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40% процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 70 процентов.

В категорию озелененных территорий специального назначения отнесены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон объектов, минимальных расстояний от кладбищ, санитарных разрывов (минимальных расстояний) от дорог.

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

В категорию прочего озеленения включены трудно осваиваемые участки небольшой площади.

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

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

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников древесных и кустарниковых растений, площадок для выгула и дрессуры собак, общественных туалетов, временных павильонов, киосков, палаток, малых архитектурных форм, информационных стендов. Также в границах функциональной зоны допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов или их ликвидации в связи с выносом объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1.

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.

### **Соотношение видов использования территории**

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) должна составлять не менее 70 процентов.

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

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками.

В границах ландшафтных зона допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

#### **10.6. Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон**

На чертеже ГМ-3 «Генеральный план» выделены зоны транспортной и инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственные зоны.

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

В генеральном плане **зоны транспортной инфраструктуры** подразделяются с учетом основного типа (Т):

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-2 – транспортных сооружений.

Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля. Территории транспортных объектов включают в себя территории, предназначенные для строительства транспортно-пересадочных узлов, автостанций, автовокзалов, объектов технического обслуживания транспортных средств, гаражей, стоянок, паркингов и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля.

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны, а транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60%. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6%.

**Зоны инженерной инфраструктуры** включают в себя территории головных инженерных сооружений (И-2) и должны составлять

преобладающий процент всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%.

Регламентами Генерального плана также дополнительно выделены:

**сельскохозяйственные зоны (С)** в том числе для ведения личного подсобного хозяйства, садово-огородных участков.

Для данного подтипа зоны характерно сохранение сельскохозяйственного использования до начала освоения в качестве резервных территорий для застройки. Функционирование зон сельскохозяйственного использования осуществляется в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Изменение функционального назначения территории в генеральном плане не прекращает права пользования этими землями прежними землепользователями до момента изъятия их для застройки (в соответствии с «Кодексом Республики Беларусь о земле»).

### 10.7. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент) направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Регламент разработаны с учетом требований 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.

Регламент определяется 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 10.7.1).

Таблица 10.7.1. 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	<i>п. 4.3.8 -4.3.11 СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км

<p>чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой</p>		
<p>при строительстве высоты зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)</p>	<p><i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i></p>	<p>в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;</p> <p>в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.</p>
<p><i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i></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><b>п.4.3.13</b> СН 3.01.03-2020 <i>«Планировка и застройка населенных пунктов»</i></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 измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап	2 этап
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения	тыс. чел.	0,93	1,18	1,40
Общая плотность населения	чел./га	6	6	7
<b>2. ТЕРРИТОРИИ</b>				
Площадь территории	га/%	166,96/100	194,77/100	194,77/100
Жилые, всего	га/%	61,51/36,8	72,8/37,4	86,21/44,3
В том числе:	га/%			
-жилой многоквартирной застройки	га/%	3,59/2,1	4,69/2,4	4,69/2,4
-жилой усадебной застройки	га/%	57,92/34,7	68,11/35,0	81,52/41,9
смешанной	га/%	1,61/1,0	1,61/0,8	1,61/0,8
Общественно-деловые (кладбища)	га/%	6,86/4,1	7,0/3,6	7,66/3,9
рекреационные	га/%	3,94/2,4	3,94/2,0	3,94/2,0
Ландшафт. зоны спец назначения	га/%	-	14,75/7,6	16,25/8,3
Инженерной инфра-ры	га/%	20,9/12,5	13,97/7,2	14,58/7,5
Транспортной инфраструктуры	га/%	0,11/0,1	0,11/0,1	0,11/0,1
Водные поверхности	га/%	16,5/9,9	22,47/11,5	28,9/14,8
Прочие (в том числе сельскохозяйственного назначения)	га/%	2,44/1,4	2,44/1,2	2,44/1,3
<b>В расчете на одного жителя</b>	м <sup>2</sup> /чел.	<b>1797,6</b>	<b>1657,9</b>	<b>1396,4</b>
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс.м <sup>2</sup>	36,3	46,6	57,7
усадебного типа	домов/квартир	366	485	596
усадебного типа	тыс.м <sup>2</sup> / домов	26,7/208	34,6/287	45,7/398
многоквартирного типа	тыс.м <sup>2</sup> / квартир	9,6/158	12,0/198	12,0/198
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м <sup>2</sup> / домов		10,3/119	11,1/111
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м <sup>2</sup> / домов	-	-	-
<b>4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования	мест	75	75	75
	мест/ тыс. жит.	81	64	54

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап	2 этап
Учреждения общего среднего образования	мест	230	230	230
	мест/ тыс. жит.	248	196	165
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	20	20	40
	посещ.в см./ тыс. жит.	22	17	29
Клубные учреждения	мест	93	93	93
	мест/ тыс. жит.	100	79	67
Библиотека	тыс. единиц хранения	7,9	7,9	7,9
	тыс. единиц хранения/ тыс. жит.	8,5	6,7	5,7
Торговые объекты	кв. м. торг. пл.	213,3	413,3	513,3
	м. кв./ тыс. жит.	230	352	368
Объекты общественного питания	пос. мест	16	16	16
	пос. мест/ тыс. жит.	17	14	11
Объекты почтовой связи	объект	1	1	1
	объект / тыс. жит.	1/0,93	1/1,18	1/1,40
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность уличной сети , в том числе:	км	3,3	3,3	3,3
Протяженность главных улиц поселков и сельских населенных пунктов (категория Г)	км	3,3	3,3	3,3
Плотность главных улиц поселков и сельских населенных пунктов (категория Г)	км/ кв.км	1,94	1,74	1,74
Протяженность линий общественного транспорта	км	2,6	2,6	2,6
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	1,52	1,52	1,52
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	-	-	-
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап	2 этап
Инженерная инфраструктура		Сущ.	1 этап	2 этап
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч/год	4,45	5,07	5,73
на коммунально-бытовые цели	-"	0,72	0,96	1,21
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	-"	4,45	9,13	13,54
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м3/год	1,22	1,85	2,32
на коммунально-бытовые нужды населения	-"	0,54	0,88	1,12
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления	-"	1,22	1,35	1,32
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,40	0,53	0,65
Потребление тепла, в том числе:	МВт	3,6	4,2	4,8
на коммунально-бытовые цели	-"	3,6	4,2	4,8
Водопотребление, в том числе	тыс.м3/сут	0,10	0,16	0,21
на питьевые цели (население)	-"	0,10	0,16	0,21
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе	тыс.м3/сут	0,04	0,12	0,20
от населения	-"	0,04	0,12	0,20
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	0,20	0,36	0,48
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	0,2
<b>7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь санитарно-защитных зон*	га	49,21	58,75	58,75
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	--	--	--
<b>8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО</b>				
Средства оповещения	ед.	0	2	2
Пожарное депо	шт	1	1	1

\* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

