

**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

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

Заказчик: Столинский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 34.23

Инв. № 39862

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН с ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом  
ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ аг.ФЕДОРЫ  
СТОЛИНСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
РАЗВИТИЯ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ  
(ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН)**

**34.23-00. ОП.ГР-1**

Директор предприятия

А.Н. Хижняк

Заместитель директора

Ю.Н. Винников

Начальник Архитектурно-планировочной  
мастерской

И.И. Танаевская

Главный архитектор проекта

А.В. Вербицкая

май, 2024 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>4</b>
<b>ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ</b> .....	<b>7</b>
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА .....	7
2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ.....	9
3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ .....	12
4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ .....	13
4.1. Параметры развития.....	13
4.2. Производственный потенциал .....	14
4.3. Общественное обслуживание.....	14
4.4. Инвестиционные площадки .....	15
5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.....	16
5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта .....	17
5.2. Развитие функциональных зон .....	19
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей .....	27
5.4. Развитие системы озелененных территорий .....	28
5.5. Изменение в землепользовании. Сельскохозяйственное землепользование. ....	30
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры .....	30
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры .....	31
5.8. Охрана окружающей среды.....	33
5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.....	36
<b>ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА</b> .....	<b>39</b>
6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	39
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания .....	39
6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия .....	39
6.3. Развитие системы озелененных территорий .....	39
6.4. Изменение в землепользовании. Сельскохозяйственное землепользование. ....	40
6.5. Развитие транспортной инфраструктуры .....	40
6.6. Развитие инженерной инфраструктуры .....	40
6.7. Охрана окружающей среды.....	42
6.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.....	42
7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА .....	43
<b>ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b> .....	<b>44</b>
8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ .....	44
9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ.....	45
10. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН .....	46
10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах.....	48
10.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах	52

10.3	Регламенты использования территорий в производственных зонах .....	53
10.4	Регламенты использования территорий в рекреационных зонах.....	57
10.5	Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения .....	59
10.6	Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры .....	60
10.7	Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне..	61
10.8	Регламенты использования территорий в зоне специального назначения .....	62
11.	РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ.....	63
<b>ЧАСТЬ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СЕЛЬСКОГО НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.....</b>		<b>72</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>		<b>76</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг. Федоры Столинского района» (объект № 34.23, далее – Генеральный план с Детальным планом и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – предприятие) на основании Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 г №108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь» (в ред. Законов Республики Беларусь от 12.07.2023 N 281-З), согласно договора от 1 августа 2023 г. № 34.23 и в соответствии с заданием на проектирование Столинского районного исполнительного комитета (далее – Столинский РИК и (или) Заказчик).

Градостроительный проект Генеральный план с Детальным планом центральной части аг. Федоры (объект № 34.23) состоит из двух видов градостроительного планирования:

градостроительного проекта общего планирования, в котором рассматривается территория (в целом) в границах существующей черты сельского населённого пункта – аг. Федоры Столинского района (далее – Генеральный план);

градостроительного проекта детального планирования, в котором рассматривается центральная часть сельского населенного пункта площадью 24,10 га. (далее – Детальный план).

Детальный план центральной части территории аг. Федоры разработан на территорию 24,10 в границах:

на севере – по условной линии, проходящей вдоль северной стороны ул. Центральной, проходящей по восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000133 и по южным границам земельных участков с кадастровыми номерами 125887606601000186, 125887606601000017 и 125887606601000301, проходящей по западным границам земельных участков с кадастровыми номерами 125887606601000205, 125887606601000325 и 125887606601000170, проходящей по северной и восточной границам земельного участка с кадастровым № 125887606601000320, проходящей вдоль ул. Центральной до пересечения с ул. Дружбы;

на востоке – по условной линии, проходящей вдоль ул. Дружбы до пересечения с ул. Красноармейской;

на юге – по условной линии, проходящей вдоль ул. Красноармейской до пересечения с ул. Мирной;

на западе – по условной линии, проходящей вдоль ул. Мирной до пересечения с ул. Школьной, проходящей по южной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000085, проходящей по южной и восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000122, проходящей по южной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000199, проходящей по южной и восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000066,

проходящей вдоль южной стороны ул. Центральной, и проходящей по условной линии рядом с восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000534 площадки сельскохозяйственного предприятия МТФ «Федоры-1» СПК «Федорский».

Необходимость разработки градостроительного проекта сельского населенного пункта обусловлена:

дальнейшим социально-экономическим и территориальным развитием сельского населённого пункта;

развитием и преобразованием территорий сельского населенного пункта, формированием комфортной и привлекательной современной среды для жизни;

отсутствием градостроительной документации общего и детального планирования, утвержденной в установленном законодательством порядке, для сельского населенного пункта – агрогородка Федоры Столинского района.

В основу градостроительного проекта положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь, в том числе Градостроительная политика Республики Беларусь и Государственная программа возрождения и развития села, направленные на усиление системы сельского расселения в стране, преобразования сложившихся сельских населенных пунктов в современные поселения с доступной средой и достойным уровнем обслуживания.

Генплан с Детальным планом аг. Федоры 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.

При разработке планировочного решения градостроительного проекта учтены требования НПА и ТНАП, в том числе:

СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования» (далее – СН 3.01.02-2020);

СН 3.01.03.-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее – СН 3.01.03-2020);

СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов» (далее – СН 3.03.06-2022);

ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. № 847 «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ);

Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.04.2016 № 101 «Методические рекомендации по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов»;

ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования»;

Кодекс Республики Беларусь о земле;

Водный кодекс Республики Беларусь;

Закон Республики Беларусь от 11.11.2002 г. № 149-З «О личных подсобных хозяйствах граждан» (в редакции Законов Республики Беларусь от 28.12.2009 г. № 96-З).

В настоящем градостроительном проекте учтен ряд ранее разработанных проектов, учтены зарегистрированные отводы земельных участков под строительство, земельных отводов и материалы представленные Заказчиком, учтены градостроительные проекты специального планирования, разработанные предприятием: Схема комплексной территориальной организации (далее – СКТО) Брестской области (объект № 13.03, 2003 год) и СКТО Столинского района (объект №59.11, 2011 год).

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

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2023 года с установлением следующих этапов планирования:

первый этап (далее – 1 этап) – 2035 год;

второй этап (расчетный срок, далее – 2 этап) – 2040 год.

Утвержденный градостроительный проект является основой для разработки детальных планов на отдельные территории сельского 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, а также долгосрочного планирования инвестиционных процессов на проектируемой территории.

## ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

### 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

В соответствии с заданием на проектирование (Приложение 1 к договору от 1.08.2023 № 34.23) и Приложения 1а к дополнительному соглашению № 2 от 31.05.2024 г.) установлены **цели и задачи работ**: разработка генерального плана аг.Федоры Столинского района с детальным планом центральной части с учетом приоритетов, целей и стратегии комплексного градостроительного развития населенного пункта, функционального зонирования и регламентов использования территорий, основных параметров застройки, развития инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, а также условий формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

Для достижения целей и задач градостроительного развития сельского населенного пункта предусматривается:

совершенствование и дальнейшее формирование территориального развития сельского населенного пункта, с учетом особенностей развития Столинского района и Столинской градостроительной системы, а именно Глинковского планировочного образования (далее – ПО);

усиление инвестиционной привлекательности сельского населенного пункта – аг.Федоры в увязке с экономикой Брестской области и Столинского района;

формирование и развитие сбалансированного и рационального расселения на базе эффективного использования территориальных и природных ресурсов;

определение основных параметров социально-экономического развития, территориальной организации и оптимальной планировочной структуры, функционального зонирования территорий и основных параметров застройки;

развитие и определение параметров магистральной инженерно-технической и транспортной инфраструктуры;

определение мероприятий по охране и улучшению состояния окружающей среды;

формирование экологически благоприятной и безопасной среды жизнедеятельности населения, а также развитие доступной среды для всех групп населения, в том числе физически ослабленных лиц;

формирование предложений по первоочередным мероприятиям.

Во исполнение Директивы Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 г. № 6 «О развитии села и повышении эффективности аграрной отрасли» и постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2019 г. № 314 «О комплексе мер по реализации положений

Директивы Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 г. № 6 «О развитии села и повышении эффективности аграрной отрасли» с целью осуществления устойчивого развития территории сельской местности, стимулирования занятости сельского населения и повышения уровня его жизни изложенные цели должны способствовать развитию и благоустройству аг.Федоры Столинского района как сельского населенного пункта в рамках проекта «Деревня будущего».

Проектом постановления Совета Министров Республики Беларусь «О преобразовании сельских населенных пунктов до статуса «Деревня будущего»» установлен перечень перспективных сельских населенных пунктов, преобразуемых до статуса «Деревня будущего» в 2021-2025 годах, согласно приложения 1.

## 2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ

Сельский населенный пункт – аг.Федоры Столинского района расположен в северо-западной части Столинского района в контактной зоне трансъевропейского коридора № 5 (далее – ТЕК № 5), который формирует в том числе участок автомобильной дороги республиканского значения Р-6 Ивацевичи – Пинск – Столин.

Численность населения аг.Федоры по данным Федорского сельсовета на 1 января 2023 года составляет 869 человек.

Площадь существующей территории в границах черты сельского населенного пункта аг.Федоры Столинского района согласно данным официального информационного ресурса геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС РБ) составляет 338,38 га.

Согласно Схемы комплексной территориальной организации (далее – СКТО) Столинского района по типологии населенных пунктов аг.Федоры Столинского района является:

административным центром Федорского сельского совета (далее – сельсовета);

агломерацией и поселением 1Б типа;

центром сельскохозяйственной организации СПК «Федорский»;

агломерационным населенным пунктом с развитыми функциями по обслуживанию населения и предоставлению услуг повседневного, периодического и частично эпизодического спроса;

подцентром Глинского ПО.

Также аг.Федоры Столинского района имеют статус «Деревня будущего» согласно постановления Совета Министров Республики Беларусь «О преобразовании сельских населенных пунктов до статуса «Деревня будущего»», приложение 1.

Расстояние и транспортная доступность до урбанизированных центров и подцентров, в том числе основных урбанизированных центров, Брестской области и Столинского района от аг.Федоры составляет:

расстояние – 216<sup>1</sup> км до г.Бреста (административный центр Брестской области) и транспортная доступность – более 3 часов (через Р-6, М-10 и М-1/Е-30);

расстояние – 33,0<sup>2</sup> км до г.Пинска (административный центр Пинского района) и транспортная доступность – 34 минуты (по Р-6 в северном направлении);

расстояние – 34,0<sup>3</sup> км до г.Столина (административный центр Столинского района) и транспортная доступность – 31 минута (по Р-6 в восточном направлении);

---

<sup>1</sup> от центра агрогородка по Р-6, М-10 и М-1/Е-30 до центра г. Бреста

<sup>2</sup> от центра агрогородка по Р-6 до центра г. Пинска

<sup>3</sup> от центра агрогородка до центра г. Столина

расстояние – 3,7<sup>4</sup> км до д. Нечатово (сельский населенный пункт Федорского сельсовета) и транспортная доступность – 7 минут (по Н-586 Федоры – Нечатово по створу улиц Набережной аг. Федоры и Совхозной д. Нечатово).

Среднее расстояние между сельскими населенными пунктами Федоского сельсовета до ближайшего сельского населенного пункта Радчицкого сельсовета д. Колодное составляет ориентировочно 6,4 км и транспортная доступность составляет – 8 минут (по Р-6), а до ближайшего сельского населенного пункта Городнянского сельсовета д. Городная составляет ориентировочно 33,0 км и транспортная доступность составляет – 32 минуты (по Р-6). Также следует отметить, что доступность на велосипедном транспорте «на прямую» – на расстояние 12,7 км (по системе местных временных полевых дорог) до д. Городная Городнянского сельсовета составляет 1 час 15 минут.

Так же следует отметить, что расстояние и транспортная доступность до ближайших железнодорожных станций на линии железной дороги (участок Здолбунов-Сарны-Луинец) составляет:

до железнодорожной станции Пинск, расположенной в г. Пинске Пинского района, находится на расстоянии 33,0<sup>5</sup> км и транспортная доступность до неё составляет 33 минуты (по Р-6);

до железнодорожной станции Горынь, расположенной в р.п. Речица Столинского района, находится на расстоянии 34,0<sup>6</sup> км и транспортная доступность до неё составляет 31 минуту (по Р-6);

до железнодорожной станции Видибор, расположенной в д. Видибор Столинского района, находится на расстоянии 36,0<sup>7</sup> км и транспортная доступность до неё составляет 38 минут (по Р-6 и системе местных дорог через населенные пункты Радчицк, Рухча-1 и Рухча-2, Цмень-2).

Агрогородок Федоры по своему местоположению находятся в благоприятных условиях для развития агропромышленного комплекса. Также существует возможность для развития сектора туризма и туристических услуг, а именно – наличие объектов историко-культурного наследия и исторического наследия Столинского региона, в том числе в д. Нечатово, и близость городов с богатым историко-культурным наследием Пинском и Столинском, и республиканский водно-болотный заказник «Морочно».

Следует отметить, что в 7-ми минутной транспортной доступности от агрогородка в д. Нечатово Федорского сельсовета находятся объекты исторического наследия – место бывшего усадебного дома с памятной аркой и мемориальной доской Сकिрумунтов, и сохранившаяся мельница.

---

<sup>4</sup> от центра агрогородка до центра д. Нечатово

<sup>5</sup> от центра агрогородка до железнодорожного вокзала в г. Пинске Пинского района по адресу ул. Железнодорожная, 19

<sup>6</sup> от центра агрогородка до железнодорожного вокзала в р.п. Речица Столинского района по адресу ул. Вокзальная, 6

<sup>7</sup> от центра агрогородка до центра д. Видибор Видиборского сельсовета Столинского района по адресу ул. Железнодорожная, 12А

Непосредственно Федорский сельсовет представлен двумя населенными пунктами – аг. Федоры и д. Нечатово.

Территории, окружающие аг. Федоры представлены:

землями сельскохозяйственного назначения, в том числе мелиорированными землями. В ближайшем окружении аг. Федоры основным сельскохозяйственным землепользователем является СПК «Федорский», земли которого непосредственно примыкают к существующей черте сельского населенного пункта;

лесопокрытыми территориями (в том числе рекреационные лесные массивы), основным лесохозяйственным землепользователем которых является ГЛХУ «Столинский лесхоз». Близлежащие лесные массивы расположены в северо-западном, южном и юго-восточном направлениях от агрогородка. Также в юго-восточной части к административной черте аг. Федоры примыкает земельный участок с кадастровым № 125887600001000035 ГЛХУ «Столинский лесхоз»;

территориями сельских населенных пунктов, в том числе сопредельного – д. Нечатово. Граница д. Нечатово Федорского сельсовета непосредственно примыкает к существующей черте агрогородка, а ближайший сельский населенный пункт Радчицкого сельсовета – д. Колодное расположена в восточном направлении в направлении к г. Столину по автомобильной дороге Р-6 Ивацевичи – Пинск – Столин;

территориями в границах зарегистрированных земельных отводов коммуникаций и сооружений транспортной инфраструктуры (такими как: автомобильные дороги общего пользования – автомобильной дорогой республиканского значения Р-6 Ивацевичи-Пинск-Столин, автомобильными дорогами местного значения низшей категории Н-586 Федоры-Нечатово и Н-587 Колодное – Овсемирово и Н-224 Федоры-Ласицк-Паре);

территориями, в том числе в границах зарегистрированных земельных отводов, коммуникаций и сооружений инженерной инфраструктуры (например, воздушными линиями электропередач 110 кВ и 10 кВ, ПС 110/10 кВ «Федоры», газопроводом высокого давления от ГРС «Пинск»);

прочими территориями, в том числе внутрихозяйственными карьерами по добыче песка, расположенного ориентировочно в 0,6-0,7 км севернее МТФ «Федоры-2» в границах земельного отвода с кадастровым № 125887600001000043 сельскохозяйственного землепользователя СПК «Федорский»;

пойменными территориями водных объектов (реки Стубла, прудов, прудов-копаней, системой мелиоративных каналов и водохранилища «Морочно», которое находится в юго-восточном направлении ориентировочно в 7 км от агрогородка), покрытых древесно-кустарниковой растительностью и (или) представленных подболоченными территориями и (или) открытыми озелененными пространствами.

Также следует отметить, что республиканский водно-болотный заказник «Морочно» расположен ориентировочно в 29-30 км (по Р-6) в районе д. Лучица Городнянского сельсовета.

### 3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Сельский населенный пункт – аг. Федоры Федорского сельсовета Столинского района расположен в северо-западной части Столинского района в 34,0<sup>8</sup> км от г. Столина.

С северо-запада (со стороны Пинского направления) на восток (со стороны Столинского направления) через агрогородок проходит автомобильная дорога республиканского значения Р-6 Ивацевичи – Пинск – Столин (далее – Р-6). Автомобильные дороги местного значения низшей категории Н-224 Федоры – Ласицк – Паре (связь с населенными пунктами Пинского района, далее – Н-224), Н-586 Федоры – Нечатово (далее – Н586), Н-587 Колодное – Овсемирово (далее – Н-587) являются основными выходами из поселения и связями с соседними сельскими населёнными пунктами.

Численность населения аг. Федоры по данным Федорского сельсовета на 1 января 2023 года составляет 869 человек.

Площадь существующей территории в границах существующей черты сельского населенного пункта аг. Федоры Стоинского района согласно данным официальных информационных ресурсов публичной кадастровой карте ГУП «Национальное кадастровое агентство» и геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС РБ) составляет 338,38 га.

Следует отметить, что при разработке градостроительной документации Генерального плана принята существующая черта аг. Федоры Стоинского района согласно данным Геопортал ЗИС РБ.

**Природный планировочный каркас** агрогородка представлен водными объектами и их пойменными территориями (в том числе природными и антропогенными), ландшафтными территориями и рекреационными территориями общего пользования.

Основной природной осью природного планировочного каркаса является река Стубла с её пойменными территориями, которые частично покрыты древесно-кустарниковой растительностью, и вспомогательными элементами являются мелиоративные каналы (в том числе и за границами агрогородка).

Ландшафтные территории в границах агрогородка представлены неблагоустроенными участками древесно-кустарниковой растительности в районе пересечения улиц Центральной и Полесской, в районе ул. Луговой, в районе ул. Центральной, также воле улиц Вишневой, Зеленой и Школьной расположены зеленые насаждения.

Рекреационные территории общего пользования в агрогородке представлены существующим благоустроенным сквером в центральной части в районе пересечения улиц Советской и Центральной у братской могилы.

---

<sup>8</sup> от центра агрогородка до центра г. Столина

**Современная планировочная структура** агрогородка представлена смешанной регулярной-линейной схемой с фрагментами свободной планировки (подчиненной рельефу местности) с существующими линейными элементами основных планировочных осей урбанизированного каркаса в створе улиц Советской, Центральной, участка ул. Набережной, и в створе участка автомобильной дороги Н-586, а также с существующим хордовым элементом – в створе участка автомобильной дороги республиканского значения Р-6 (проходящей условно между улицами Граничной и Полесской).

**Урбанизированный каркас** агрогородка представлен существующими створами улиц и дорог: ул.Центральной, участком ул. Советской (от пересечения с ул. Центральной до существующей черты агрогородка) и участком ул. Набережной (от пересечения с ул. Центральной до существующей черты агрогородка), участками створов автомобильной дороги Р-6 (далее ул. Проектируемая № 1) – главные улицы сельского населенного пункта категории Г; улицы Вишнёвая и Светлая, участки ул. Школьная (от пересечения с ул. Светлой до пересечения с ул. Центральной) и ул. Советская (от пересечения с ул. Центральной до пересечения с ул. Школьной), и участок ул. Красноармейской (от пересечения с ул. Вишневой до пересечения с ул. Светлой) – основные жилые улицы категории Ж; системой второстепенных жилых улиц – Молодёжная, Новая, Садовая, 8 Марта, Октябрьская, Тихая, Полесская и Граничная, Восточная, Первомайская, Мирная, Дружбы, Луговая.

#### 4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ

##### 4.1. Параметры развития

В соответствии со Схемой комплексной территориальной организации Столинского района агрогородок Федоры определен в качестве подцентра Глинковского планировочного образования, административным центром Федорского сельского совета.

Агрогородок Федоры является центром сельскохозяйственной организации СПК «Федорский».

Стратегия развития агрогородка в рамках проекта республиканского проекта «Деревня будущего» предполагает необходимость предусматривать работы по реконструкции, модернизации, капитальному и текущему ремонту, благоустройству существующих объектов жилья, социальной, инженерно-транспортной инфраструктуры и производственной сферы, а также мероприятия по развитию частного бизнеса.

Параметры развития агрогородка установлены в результате анализа динамики численности населения, демографических процессов, происходивших в последние годы, а также обусловлены наличием свободных территорий для жилищного строительства.

**Расчетная численность населения аг. Федоры:**

по состоянию на 01 января 2023 г. – 0,87 тыс. человек;

1 этап (2035 г.) – 0,89 тыс. человек;

2 этап (2040 г.) – 0,96 тыс. человек.

**Жилищный фонд (всего):**

существующий – 27,62 тыс. кв. м / 340 квартир (домов);

1 этап – 29,54 тыс. кв. м / 353 квартиры (дома);

2 этап – 35,09 тыс. кв. м / 390 квартир (домов).

**Новое строительство:**

1 этап – всего 1,92 тыс. кв. м усадебного типа (100%);

2 этап – всего 5,55 тыс. кв. м усадебного типа (100%).

**Обеспеченность:**

существующая – 31,7 кв. м / чел.;

1 этап – 33,2 кв. м / чел.;

2 этап – 36,5 кв. м / чел.

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

**Потребность в жилых территориях** – всего 8,64 га, в том числе:

1 этап – 2,22 га под усадебную застройку, в том числе 0,58 га – завершение освоения.

2 этап – 6,42 га под усадебную застройку.

Средний размер участка в усадебной многоквартирной застройке – 0,15 га;

Средний размер усадебного дома – 150 кв. метров.

## 4.2. Производственный потенциал

Основой политики социально-экономического развития агрогородка должны стать сохранение и развитие действующего сельскохозяйственного производственного потенциала.

Развитие экономики агрогородка должно быть направлено на увеличение занятых как в непродуцирующей сфере, так и в производстве, что повысит уровень экономической активности населения и ослабит угрозу роста уровня безработицы со стороны экономически неактивного населения, а также инвестиционной привлекательности населенного пункта.

## 4.3. Общественное обслуживание

Согласно разработанной Схеме комплексной территориальной организации Столинского района, в аг. Федоры сформирован комплекс внутрирайонного уровня 1 типа, который обеспечивает предоставление

населению ближайшего окружения социально-гарантированных услуг повседневного, периодического и, частично, эпизодического спроса.

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

обеспечение населению агрогородка и всего сельсовета нормативной пространственной доступности к учреждениям здравоохранения, образования, культуры, спорта, торговли и другим видам услуг;

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

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

Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений настоящим генеральным планом предусматривается:

модернизация существующей материально-технической базы спортивно-оздоровительной инфраструктуры ограниченного пользования;

развитие и благоустройство открытой спортивной площадки.

#### **4.4. Инвестиционные площадки**

В рамках генерального плана выделены границы зон для возможного формирования инвестиционных площадок (или зон), освоение которых принесет населенному пункту экономический эффект (в рамках долгосрочной перспективы) в развитие производственной базы (для развития объектов и (или) предприятий «реального сектора» экономики).

Следует отметить, что все функциональные зоны предусмотренные в границах существующей черты сельского населенного пункта и (или) земельные участки, в том числе территории ПО, и резервные территории, расположенные на прилегающих к агрогородку территориях, также могут рассматриваться как потенциальные инвестиционные площадки.

Генеральным планом предусмотрено выделение границ зон для возможного формирования инвестиционных зон (или площадок):

для возможного развития производственных и (или) коммунальных, и (или) производственно-деловых объектов и (или) предприятий различных форм собственности;

для возможного развития производственно-деловых объектов и (или) предприятий, и (или) объектов придорожного сервиса различных форм собственности;

для возможного развития объектов придорожного сервиса различных форм собственности.

Освоение территорий в границах инвестиционных зон или площадок (в том числе территорий, предусмотренных в границах существующей черты аг. Федоры Стллинского района, и резервных территорий, предусмотренных на прилегающих территориях к сельскому населенному пункту) может осуществляться, при необходимости и инвестиционном предложении или потребности в новых объектах строительства, в период расчетного срока при обязательном условии разработки архитектурно-пространственной концепции и согласования в установленном порядке. Но до момента возможного использования территорий территории в границах инвестиционных зон или площадок (в том числе территорий ПО и резервные территории) сохраняется их исходное целевое назначение и права зарегистрированных землепользователей.

## 5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

**Направления территориального развития** сельского населенного пункта – аг. Федоры Столинского района определено во взаимосвязи с существующей планировочной структурой и особенностями рельефа. Принятые в Генеральном плане параметры рассчитаны с учетом ретроспективного анализа объемов строительства последних лет, имеющейся очереди на жилье и динамики численности населения.

Территориальное развитие аг. Федоры на 1 и 2 этапах (включительно до 2040 года) планируется осуществлять исключительно в существующих границах населённого пункта без изменения конфигурации и площади существующей черты равной 338,38 га.

Для дальнейшего возможного перспективного развития сельского населенного пункта за пределами расчетного срока (после 2040 г.) Генеральным планом предусмотрено формирование территорий ПО в границах существующей черты, которые рассматриваются для дальнейшего развития комплексной жилой усадебной застройки с сопутствующей инфраструктурой. Также предусмотрены территориальные резервы на территориях, прилегающих к сельскому населенному пункту – а именно резервируемая площадка для возможного освоения и развития объекта придорожного сервиса в районе автомобильной дороги республиканского значения Р-6 Ивацевичи – Пинск – Столин с восточной её стороны в сторону по направлению к г. Пинску (примерно 0,6 км севернее от аг. Федоры) и резервируемая площадка для возможного развития новых мест погребения в районе местной автомобильной дороги низшей категории Н-224 Федоры-Ласицк-Паре с северной её стороны (примерно 0,3 км западнее от аг. Федоры, район МТФ «Федоры-2» СПК «Федорский»).

В границах существующей черты аг. Федоры Столинского района выделены территории ПО для возможного развития жилой усадебной застройки (смотри ГМ-1 «Ситуационная схема» и ГМ-3 «Генеральный план») и освоение данных территорий возможно только после проведения мероприятий по сокращению санитарно-защитной зоны (далее – СЗЗ) от

производственной площадки агропромышленного предприятия МТФ «Федоры-1» СПК «Федорский». Следует отметить, что территории ПО, при необходимости, могут осваиваться в период расчетного срока при обязательном условии соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»<sup>9</sup> (далее – ССЭТ).

Территориальные резервы на территориях, прилегающих к сельскому населенному, могут осваиваться в период расчетного срока (до 2040 года) при обязательном условии соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ, и обязательном согласовании в установленном порядке.

Также резервная территория резервируемой площадки для возможного освоения и развития объекта придорожного сервиса в районе автомобильной дороги республиканского значения Р-6 может быть использована как инвестиционные площадки (в т. ч. площадка и (или) участок, который может быть выставлены на аукцион).

### 5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта

**Стратегия развития планировочной структуры** основана на соблюдении исторической преемственности сложившейся планировки аг. Федоры Столинского района с дополнением ее новыми элементами, сохранением и развитием селитебных территорий, обеспечением оптимального развития функциональных зон (в том числе, возможного развития территории ПО), развития центра поселения, производственной, рекреационной и ландшафтной зон, инженерно-транспортной инфраструктуры.

**Планировочный каркас** сельского населенного пункта предлагается развивать по основным транспортным связям (урбанизированным планировочным осям – створам улиц) в увязке с природными ландшафтами (пойменными территориями р. Стубла и системы мелиоративных каналов).

Генеральным планом предусматривается развитие урбанизированного каркаса аг. Федоры по смешанной регулярно-линейной схеме с фрагментами свободной планировки (подчиненной рельефу местности) с линейными элементами основных планировочных осей урбанизированного каркаса в створе улиц Советской, Центральной, Набережной, Проектируемой № 1 и Проектируемой № 2.

Для развития урбанизированного планировочного каркаса генпланом предусмотрено:

сохранение и развитие существующих улиц Центральная, Советская и Набережная как главных улицы сельского населенного пункта категории Г;

---

<sup>9</sup> Утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г № 847

развитие створа ул. Проектируемой № 1 как главной улицы сельского населенного пункта категории Г. Данная улица сформирована в существующем створе автомобильной дороги Р-6, которая проходит через агрогородок условно с севера на восток по касательной к центральной части и по которой осуществляется основной транзит между районными центрами г. Пинском и г. Столином;

развитие створа ул. Проектируемой № 2 как улицы производственных и коммунально-складских зон категории Е;

сохранение и развитие существующих улиц Вишнёвая и Светлая, участков улиц Советская (на участке от ул. Центральной до ул. Школьной), Школьная (на участке от ул. Центральной до ул. Светлой) и Красноармейская (на участке от ул. Вишневой до ул. Светлой) как основных жилых улиц категории Ж;

сохранение и развитие существующих жилых второстепенных улиц Молодёжная, Новая, Садовая, 8 Марта, Октябрьская, Тихая, Полесская и Граничная, Восточная, Первомайская, Мирная, Дружбы и Луговая, участков улиц Красноармейской (на участках от ул. Вишнёвой до существующей границы агрогородка и на участке от ул. Светлой до ул. Восточной) и Школьной (на участке от ул. Светлой до ул. Восточной) для организации дополнительных транспортных связей, обслуживающих кварталы жилой усадебной застройки и в целом селитебных территорий агрогородка;

строительство на 1 этапе ул. Проектируемой № 3 (жилой второстепенной улицы категория З) для организации кратчайшей связи между ул. Школьной до ул. Новой;

строительств на 1 и 2 этапах системы жилых второстепенных улиц категории З и системы проездов в районе нового усадебного строительства (район улиц Полесской, Граничной и Проектируемой № 1);

резервирование створа для формирования восточного обхода агрогородка согласно решений СКТО Брестской области<sup>10</sup>;

развитие и благоустройство пешеходных зон в центральной части агрогородка.

Также предлагается дальнейшее развитие дорожно-уличной сети агрогородка, в том числе с реконструкцией и (или) модернизацией существующих створов улиц с целью приведения к нормативным параметрам согласно требований СН 3.03.06-2022 «Улицы населённых пунктов».

**Природный каркас** аг. Федоры предлагается развивать на базе пойменных территорий р. Стубла и озелененных территорий существующего сквера и массивов древесно-кустарниковой растительности.

Для развития природного каркаса Генеральным планом предусмотрено: сохранение и поддержание существующего благоустройства на должном уровне существующего сквера у братской могилы в районе

---

<sup>10</sup> Утверждено Указом президента республики Беларусь от 18.01.2016 №13 (в редакции указа Президента Республики Беларусь от 31.05.2017 № 197)

пересечения улиц Центральной и Советской. Также в составе данного сквера предлагается благоустройство площадки для отдыха взрослого населения напротив Дома культуры;

флормирование на 1 этапе в центральной части агрогородка двух локальных рекреационных зон со средними рекреационными нагрузками (сквера №1 по ул. Советской рядом с общественным объектом и существующей многоквартирной застройкой, сквера №2 по ул. Школьной рядом с ГУО «Федорская средняя школа» и спортзала ДЮСШ «Бережное»). В составе данных скверов предлагается организация и благоустройство площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста;

формирование на 2 этапе в срединной части агрогородка двух локальных рекреационных зон со средними рекреационными нагрузками (сквера №3 и сквера №4 с северной и южной стороны ул. Центральной на базе пойменных территорий р. Стулба и существующих участков древственно-кустарниковой растительности, в том числе с хвойными породами деревьев);

формирование на 1 этапе в периферийной части агрогородка локальной рекреационной зоны со средними рекреационными нагрузками (сквера № 5 по ул. Граничной (рядом с Храмом иконы Божией Матери Неопалимая Купина);

формирование на 2 этапе мемориального сквера по ул. Центральной у поклонного креста рядом с существующими жилыми усадебными домами №43-№47 и №44-№38;

развитие на 1 и 2 этапах территорий ландшафтной зоны специального назначения (озеленения специального назначения и прочего озеленения).

## **5.2. Развитие функциональных зон**

Функциональное зонирование территории сельского населенного пункта – аг. Федоры Столинского района является одним из основных инструментов регулирования градостроительной и строительной деятельности, определяет условия функционального использования и организации территории, плотности и характера застройки.

Стратегия развития функционального зонирования территории в Генеральном плане предусматривает:

развитие основных функциональных зон по принципу укрупненного функционального зонирования, которое строится на основных элементах селитебных территорий (жилых, общественно-деловых, производственных, рекреационных и ландшафтных функциональных зон);

преимущество функционального зонирования по отношению к территориям сложившейся жилой (усадебной и многоквартирной) застройки, в том числе жилой усадебной застройки, строительство которой уже ведется на территориях зарегистрированных земельных отводов ранее предоставленных гражданам;

проведение ряда изменений в зонировании территории сельского населенного пункта за счет увеличения жилой зоны, многофункциональных зон (территорий смешанного использования – смешанной общественно-жилой усадебной застройки, в составе которой возможно развитие общественной функции, в том числе формирование субъектов агротуризма);

развития общественно-деловой зоны;

развитие производственной зоны;

развития рекреационных зон, в том числе с их благоустройством и озеленением;

развитие ландшафтных зон специального назначения по средствам озеленения территорий, расположенных в границах планировочных ограничений;

развитие территории транспортной и инженерной инфраструктуры;

развитие территорий сельскохозяйственной зоны;

сохранение зоны специального назначения.

### **Размещение нового жилищного строительства**

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

#### **расчетные периоды\*:**

первый этап – 2035 год;

второй этап – 2040 год;

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

**площадь существующей черты \* - 338,38 га**

*(\* на основании данных официального информационного ресурса геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС РБ))*

**площадь перспективного территориального развития на расчетный период \* – 338,38 га.**

*(\* в соответствии с данными Геопортала ЗИС РБ)*

#### **численность населения:**

0,87\* тыс. человек– существующее состояние на момент разработки генерального плана по данным 01.01.2023 г.

*(\* с учетом округления существующей численности 869 человек).*

#### **соотношение объемов жилищного строительства:**

на первом этапе: 100% – усадебное строительство;

на втором этапе: 100 % – усадебное строительство;

средний размер земельного участка усадебной застройки принять дифференцированно – от 0,16 га до 0,25 га для застройки планируемой к завершению освоения, для новой застройки от 0,15 га до 0,22 га, для существующей застройки до от 0,07 га до 0,25 га.

Для развития жилой зоны генпланом предусмотрено:

сохранение на 1 и 2 этапах кварталов и участков существующей жилой усадебной застройки с сохранением основного тип функционального использования (жилой усадебной среднеплотной (блокированного типа) и низкоплотной (коттеджного типа) застройки – по преимущественному признаку);

сохранение на 1 и (или) 2 этапах участков существующей жилой многоквартирной застройки с сохранением основного тип функционального использования (жилой многоквартирной малоэтажной застройки – по преимущественному признаку) по ул. Советская и ул. Школьная. Также, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств, тепловой и эстетической реабилитации фасадов, и при необходимости с возможностью устройством скатных кровель;

модернизация на 1 и (или) 2 этапах существующей усадебной застройки вдоль ул. Мирной (с восточной её стороны) с сохранением её исходного функционального типа;

модернизация на 1 и (или) 2 этапах существующей усадебной застройки и вдоль ул. Центральной с изменением её функционального типа на смешанную общественно-жилую застройку по средством модернизации и (или) реконструкции существующей застройки и ,при необходимости, возможности развития в её составе общественных функций;

завершение освоения на 1 этапе территории общей площадью 0,58 га жилой усадебной застройки (завершение освоения земельных участков по ул. Школьной, 4, по ул. Восточная, 19 и по ул. Граничная, 6);

освоение на 1 этапе территории общей площадью 1,61 га для развития жилой усадебной застройки (жилой усадебной низкоплотной и (или) среднеплотной застройки – по преимущественному признаку) в районе ул. Граничной;

освоение на 2 этапе территории общей площадью 6,42 га для развития жилой усадебной застройки (жилой усадебной низкоплотной и (или) среднеплотной застройки – по преимущественному признаку) в районе ул. Полесской и ул. Проектируемой №1;

С целью рационального использования существующих территориальных ресурсов для развития новой жилой усадебной застройки принимается размер земельного участка от 0,14 га до 0,22 га.

Следует отметить, что смена типа функционального назначения жилой усадебной застройки на смешанную общественно-жилую застройку предполагает сохранение существующей застройки с возможностью устройства, при необходимости, объектов обслуживания в составе застройки и (или) перевода жилых помещений в общественные.

Также в составе существующей усадебной застройки является приоритетным проведение мероприятий по её модернизации и (или)

реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением участков, возможностью замены старых строений (в том числе ветхих) на новые.

### **Развитие системы общественно-деловых центров**

Для развития общественно-деловой зоны генпланом предусмотрено:

сохранение и дальнейшее развитие существующего общесельского центра. Также, при необходимости, с возможностью проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) существующей общественной специализированной застройки с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, озеленением территории и общественных пространств, поддержании на должном уровне эстетических качеств фасадов, внедрением элементов ландшафтного и городского дизайна (например, устройством тематических объектов ландшафтного дизайна и (или) цвето-световых малых архитектурных форм), благоустройством территории объектов общесельского центра в целом (например, устройство велопарковок, организация плоскостных парковок, а также возможность размещения в составе плоскостной парковки у сельсовета автомобильной электростанции);

сохранение существующих общественных объектов и зон (Сельского дома культуры, торговых объектов, административно-деловых объектов). Также, при необходимости, проведения мероприятий по их модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории;

сохранение существующих учреждений образования (ГУО «Федорская средняя школа» и ГУДО «Федорский детский сад») с проведением мероприятий по упорядочению и благоустройству их территории на 1 этапе. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) учреждений образования с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории, а также обновления материально-технической базы;

сохранение учреждения здравоохранения (УЗ «Столинская ЦРБ» Федоры Авоп») с проведением мероприятий по упорядочению и благоустройству его территории на 1 этапе. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) учреждений образования с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории, а также обновления материально-технической базы;

сохранение учреждения существующего физкультурно-спортивного объекта (Учреждения «ДЮСШ первичной профсоюзной организации коммунального сельскохозяйственного унитарного предприятия «Бережное»

Белорусского профессионального союза работников агропромышленного комплекса») с проведением мероприятий по упорядочению и благоустройству их территории на 1 этапе. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) учреждений образования с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории, а также обновления материально-технической базы;

сохранение культовых объектов (в том числе, Храмом иконы Божией Матери Неопалимая Купина, Успенская часовня на кладбище, охранный и поклонных крестов). Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) культовых объектов с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории;

развитие и благоустройство на 1 этапе территории ориентировочной площадью 0,15 га локальной зоны физкультурно-спортивного сооружения (плоскостной спортивной площадки) в районе ул. Граничной;

формирование на 2 этапе территории ориентировочной площадью 0,45 га локальной зоны общественной специализированной застройки (например, организации площадки для сезонной торговли и (или), при необходимости, устройство торговых павильонов) в районе ул. Проектируемой №1 на въезде в агрогородок со стороны г. Пинска.

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

Для развития производственных территорий генпланом предусмотрено: внедрение экологически чистых, ресурсо- и энергосберегающих технологий;

проведение инвентаризации и оценки технического состояния существующих действующих производственных объектов и (или) предприятий (в том числе агропромышленных предприятий и объектов) с целью своевременного проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального), и благоустройства территории с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой;

формирование на 2 этапе территории 9,06 га для развития производственной, коммунальной (коммунально-складской и (или) коммунально-обслуживающей) и смешанной (производственно-деловой) зон. А именно – формирование коммунально-обслуживающей площадки с СЗЗ до 50м (в составе данной площадки возможно размещение СТО) и производственно-деловой площадки с СЗЗ внутри площадки в районе ул. Центральной рядом с восточной границей МТФ «Федоры-1» СПК «Федорский», двух производственных площадок с СЗЗ до 100 м и производственно-деловой площадки с СЗЗ до 50 м севернее МТФ «Федоры-1», коммунально-складской площадки с СЗЗ до 100 м и площадки для организации мест хранения автотранспорта в районе

котельной, производственной и коммунально-складской площадок с СЗЗ до 300 м по ул. Проектируемой №2 в районе центрального склада СПК «Федорский»;

формирование на 2 этапе территории 0,66 га для развития смешанной (производственно-деловой) зоны в районе ул. Проектируемой № 1 на въезде в агрогородок со стороны г. Пинска. А именно – формирование производственно-деловой площадки с СЗЗ до 50м (в составе данной площадки предлагается размещение автозаправочной станции и объекта придорожного сервиса).

#### Мероприятия по развитию мест погребения (кладбищ).

Существующее действующее (эксплуатируемое) кладбище площадью 2,0238 га в границах зарегистрированного земельного участка с кадастровым № 125887606601000179 находится в существующей черте сельского населенного пункта в районе ул. Центральной. Данное существующее кладбище находится в границах водоохраной зоны р. Стубла.

В Генеральном плане предлагается закрытие действующего кладбища после полного освоения его территории, расположенного на земельном участке с кадастровым № 125887606601000179, в связи с тем, что согласно п. 1.5 ст. 53 Водного кодекса Республики Беларусь от 30 апреля 2014 г. № 149-З (в редакции Законов Республики Беларусь от 05.01.2022 г. № 148-З) в границах водоохраных зон не допускается размещение кладбищ.

Проектом Генерального плана предлагается резервирование площадки для возможного развития (возможной организации и строительства) новых мест погребения в районе местной автомобильной дороги низшей категории Н-224 Федоры-Ласицк-Паре с северной её стороны примерно в 0,3 км западнее от аг. Федоры.

#### **Развитие и реорганизация дополнительных территориальных зон**

Для развития транспортной и инженерной инфраструктуры генпланом предусмотрено:

сохранение, развитие и формирование территорий транспортной инфраструктуры, в том числе, формирования площадок для организации мест хранения автомобильного транспорта;

сохранение и развитие территорий инженерной инфраструктуры (в том числе территорий инженерных коридоров).

Для развития сельскохозяйственной зоны проектом предусмотрено:

сохранение и развитие на 1 и 2 этапах территории сельскохозяйственной зоны «С-4» – ведения личного подсобного хозяйства. Также следует отметить, что возможно изменение целевого назначения земельных участков в границах функциональной зоны «С-4» согласно Кодекса Республики Беларусь «О земле»<sup>11</sup> от 23 июля 2008 г. № 425-З,

---

<sup>11</sup> Принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. и одобрен Советом республики Беларусь 28 июня 2008 г., в редакции Закона республики беларусь от 18.07.2022 № 195-З

за исключением территорий, которые находятся в границах планировочных ограничений (в том числе СЗЗ);

сохранение на 1 и 2 этапах территории сельскохозяйственной зоны «С-1» – пахотные земли (мелиорированные) и функциональной зоны «С-6» – сельскохозяйственные (луговые земли), в том числе, пахотные, улучшенными и естественными луговыми землями в границах участков № 2-№5, которые были переданы во временное пользование СПК «Федорский» на основании решения Столинского РИК от 01.02.2022 г. № 164 «О предоставлении земельных участков СПК «Федорский»».

сохранение на 1 и 2 этапах территории агропромышленных предприятий и объектов. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) агропромышленных предприятий и (или) объектов с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением специального назначения территории, а также планового обновления и (или) модернизации материально-технической базы при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе.

Для развития территории зоны специального назначения проектом предлагается сохранение существующего объекта специального назначения – ПАСП аг. Федоры по ул. Набережная, 2Б. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) агропромышленных предприятий и (или) объектов с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением специального назначения территории, а также планового обновления и (или) модернизации материально-технической базы при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе.

### **Реконструкция сложившихся территорий**

Для Реконструкции сложившейся застройки и ранее освоенных территорий Генеральным планом предусматривается строится за счет:

модернизация участков существующей жилой многоквартирной застройки по ул. Советской и ул. Школьной;

модернизация существующей усадебной застройки по ул. Мирной;

развитие смешанной общественно-жилой усадебной застройки на по средством модернизация на 1 и (или) 2 этапах существующей усадебной застройки и вдоль ул. Центральной;

модернизация общественной специализированной застройки торгово-обслуживающих предприятий в районе пересечения улиц Советской и Центральной (например, модернизация объекта общественного питания – бутербродной «Спатканне» Столинского РАЙПО по адресу ул. Центральная, 16 с возможностью формирования на его базе детского кафе с игровой зоной);

формирование и развитие территории смешанной хозяйственно-жилой зоны с целью хозяйственного обслуживания существующей жилой

многоквартирной застройки и жилой усадебной застройки блокированного типа;

развитие пешеходных зон и мест хранения автомобильного транспорта (например, модернизация плоскостной парковки у здания сельсовета).

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

Для формирования и развития архитектурно-пространственной композиции агрогородка Генеральным планом предлагается:

сохранение архитектурной доминанты первого порядка (существующего Храма иконы Божией Матери Неопалимая Купина) во въездной зоне в агрогородок со стороны г. Столина;

обогащение панорамного силуэта вдоль ул. Проектируемой №1 по средствам строительства на 1 и 2 этапах новой жилой усадебной застройки с формированием единого гармоничного архитектурно-объемного и колористического ансамбля;

формирование на 2 этапе как дополнительной доминанты современного и выразительного объекта придорожного сервиса во въездной зоне в агрогородок со стороны г. Писка;

в составе селитебных территорий, в том числе в центральной части агрогородка, развитие благоустройства общественных и рекреационных пространств с формированием малых архитектурных форм, объектов благоустройства (устройство велопарковок, открытых автомобильных стоянок и т. п.), площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, объектов ландшафтного и городского дизайна (тематических свето-цветовых инсталляций, например световое оформление в новогодние и рождественские праздники), соразмерными человеку с применением принципов универсального дизайна и доступной среды;

формирование малых архитектурных форм (скульптура, мемориальный знак, поклонный и (или) охранный крест, и т.п. в районе ул. Центральной, в том числе о археологических объекта, расположенных в Федорах);

увеличение разнообразия типов и видов жилой усадебной застройки с сохранением масштаба и соразмерности застройки;

развитие гармоничного цветового ансамбля при оформлении фасадов и ограждений жилой усадебной застройки вдоль главных и основных жилых улиц агрогородка – улиц Центральной, Советской, Проектируемой № 1, Школьной, Вишневой, Светлой и Красноармейской.

повышенные требования к архитектурному облику существующей общественной застройки, к архитектурному облику жилой усадебной застройки (в том числе ограждений и элементов озеленения приусадебных участков), в соответствии со значимостью места ее расположения в планировочной структуре населенного пункта;

развитие «системы навигации» на территории аг. Федоры за счет установки указательных знаков и (или) информационных стендов (например, системы указательных знаков о наличии объектов обслуживания);

развитие благоустройства улиц агрогородка, в том числе с организацией освещения и пешеходных переходов (например, по улицам Центральной и участку ул. Набережной в районе существующего кладбища).

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

В Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь включена историко-культурная ценность «**Братская могила**», 1944 г., агрогородок Федоры. Категория 3. Шифр 113Д000703.

Помимо объекта, включенного в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в аг. Федоры дополнительно не выявлены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане, так как историческая застройка практически не сохранилась. Можно отметить лишь единичные примеры рядовой застройки первой пол. XX века, которые расположены преимущественно в районе ул. Советской, а также часовню Успения Пресвятой Богородицы на кладбище.

Территория исторической части аг. Федоры определена на основании: анализа литературных и историко-картографических источников; опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства; анализа современных условий восприятия среды с учетом рельефа местности, особенностей обозрения с дальних и ближних видовых точек.

Впервые Федоры упоминаются в начале XVI века, располагались на берегу реки Стубла (приток р. Стырь), местные дороги связывали Федоры со Столином и близлежащими деревнями. Во второй половине XX века Федоры получили дальнейшее развитие как центр сельсовета Столинского района. Главной улицей является Центральная, на пересечении с ул. Советской сформировался административно-общественный центр агрогородка.

До настоящего времени в Федорах сохранились элементы исторической планировочной структуры. Направление старой дороги на Столин сохранила ул. Центральная, к концу XVIII – началу XIX века сложилось направление ул. Советской. В конце XIX – нач. XX века появились направления улиц Октябрьской, Тихой, Восточной, Набережной. В административно-общественном центре агрогородка преимущественно вдоль ул. Советской и Школьной находится капитальная застройка 1960-1970-ых годов. В центре агрогородка на территории сквера находится братская могила советских воинов, погибших в годы Великой Отечественной войны (1944 гг.). В восточной части расположено историческое кладбище и часовня в честь Успения Пресвятой Богородицы. Таким образом, в аг. Федоры наибольший интерес представляет сложившаяся планировочная структура (кварталы в районе ул. Центральной – Советской) и природный ландшафт вдоль р. Стубла.

В соответствии с действующим законодательством в населенных пунктах, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать для них зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон. По агрогородку Федоры 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 зарезервирована территория, необходимая для охраны историко-культурной ценности: территория вокруг братской могилы в аг. Федоры, резервируемая под охранную зону (в границах площадки вокруг братской могилы).

На последующих этапах проектирования необходимо разработать проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила». На зарезервированной территории 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.

Согласно информации, предоставленной Институтом истории Национальной академии наук Республики Беларусь, рядом с аг. Федоры находится несколько археологических объектов, не имеющих статуса историко-культурных ценностей, в том числе:

- поселение зарубинецкой культуры на восточной окраине аг. Федоры;
- поселение на западной окраине аг. Федоры на невысокой песчаной возвышенности.

С целью осуществления мер по охране археологических объектов земляные и строительные работ на указанных территориях необходимо выполнять по согласованию с Институтом истории НАН Беларуси, заключив соответствующий договор на проведение археологических исследований.

Дополнительно в центральной части аг. Федоры рекомендуется:

- сохранение элементов исторической планировочной структуры (кварталы в районе ул. Центральной – Советской);
- сохранение природного ландшафта вдоль р. Стубла;
- устройство (при необходимости) со стороны улиц прозрачных ограждений участков и территорий высотой не более 1,5 м.

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

**Озелененные территории.** Озелененные территории аг. Федоры в зависимости от их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями ограниченного пользования, озелененными территориями специального назначения, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 73,79 гектара, в том числе общего пользования – 3,02 гектара. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей аг. Федоры.

*Озелененные территории общего пользования*, организованные методами ландшафтной архитектуры и образующие основу системы озелененных территорий, предназначены для организации различных видов отдыха населения.

По состоянию на 01.01.2023 озелененные территории общего пользования в аг. Федоры представлены сквером на пересечении ул. Советской и ул. Центральной площадью 0,53 гектара. Уровень обеспеченности озелененными территориями общего пользования составляет 6,09 квадратных метра на человека при нормативе не менее 12 квадратных метров на человека.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта предусматривается в результате увеличения уровня благоустройства и реконструкции существующих объектов системы озелененных территорий общего пользования, а также развития системы озелененных территорий общего пользования в результате формирования и благоустройства новых объектов в городской черте.

Площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 3,02 гектара, обеспеченность озелененными территориями общего пользования – 31,46 квадратных метра на человека.

Озелененные территории общего пользования выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

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

Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 42,49 гектара.

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

Генеральным планом предусматривается выделение всех озелененных территорий специального назначения в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1. При изменении

функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения города к расчетному сроку составит около 20,03 гектара.

В систему озелененных территорий города также входят *насаждения улиц и дорог*, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог города к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 9,25 гектара.

### **5.5. Изменение в землепользовании. Сельскохозяйственное землепользование.**

Для развития новой инфраструктуры аг.Федоры планируется к изъятию около 20 га сельскохозяйственных земель. Земли принадлежат СПК «Федорский».

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-З (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 г. № 32.

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

### **5.6. Развитие транспортной инфраструктуры**

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

#### **Внешний транспорт**

##### *Автомобильный транспорт*

предусматривается резервирование территорий для дальнейшего формирования трансъевропейского коридора №5 в северо-восточной части прилегающего района в соответствии с решениями градостроительного проекта «Схема комплексной территориальной организации Брестской области», утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 18.01.2016 г. № 13.

**Магистрально-уличная сеть**

сформировать сеть магистральных улиц (категория Г) улицами: Проектируемая №1 (продолжение автомобильной дороги Р-6), ул. Советская, ул. Центральная и ул. Набережная;

сохранение протяженности сети магистральных улиц до 5,1 км, плотностью – 1,5 км/кв. км;

реконструкция магистральной улицы (категория Г) ул. Советская на 1 этапе;

реконструкция на 2 этапе существующих магистральных и жилых улиц с доведением их параметров до нормативных.

**Велосипедная инфраструктура**

обеспечить поэтапное формирование развитой инфраструктуры для организации велосипедного движения с целью повышения доли использования велосипеда к расчетному сроку свыше 40 %;

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории агрогородка, являющуюся элементом единой сети;

обеспечить обустройство сети велодвижения объектами инфраструктуры для создания комфортных условий поездок с трудовыми и культурно-бытовыми целями;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий».

**Общественный пассажирский транспорт**

обеспечить сохранение сети общественного пассажирского транспорта протяженность до 4,4 км, плотностью до 1,3 км/кв.км.

**5.7. Развитие инженерной инфраструктуры**

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

**Электроснабжение**

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Брестской энергосистемы через действующую подстанцию 110 кВ.

Строительство воздушных линий 110 кВ.

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 действующей схемы подачи природного газа в агрогородок от газораспределительной станции «Пинск».

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией газопроводов, действующих шкафных газорегуляторных пунктов, а также строительством новых газопроводов.

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

### **Теплоснабжение**

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

Обеспечение теплом объектов производственной застройки от локальных источников тепла.

### **Связь**

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

### **Водоснабжение**

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения.

Строительство кольцевых сетей водопровода, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Развитие ведомственных систем питьевого и производственного водоснабжения промышленных предприятий по собственным программам с учетом технической возможности использования существующей централизованной системы водоснабжения агрогородка.

Проведение инвентаризации сетей водопровода с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений и при необходимости выполнение реконструкции (перекладки) сетей водопровода с увеличением диаметра. Перекладка сетей водопровода, попадающих под пятно застройки, замена сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации.

### **Канализация**

Развитие и реконструкция действующей централизованной системы водоотведения (канализации). Реконструкция очистных сооружений агрогородка;

Проведение инвентаризации сетей и сооружений канализации с целью выявления изношенных сетей, несоответствия диаметров труб и мощностей канализационных насосных станций с учетом новых подключений. Реконструкция канализационных насосных станций. Замена сетей канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации.

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

Организация системы водоотведения (канализации) промышленных предприятий по собственным программам, строительство локальных очистных сооружений на производственных объектах, при их отсутствии, с целью обеспечения допустимой концентрации загрязняющих веществ в составе сточных вод, отводимых в централизованную систему водоотведения (канализации).

### **Санитарная очистка территории**

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

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

### **Дождевая канализация**

Создание системы водоотведения поверхностных и грунтовых вод со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод

## **5.8. Охрана окружающей среды**

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

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

обеспечение **уровня** озелененности территорий в границах аг. Федоры не менее 40 процентов;

целенаправленное увеличение площади озелененных территорий общего пользования с учетом существующих насаждений и новых посадок;

обеспечение пространственной связи озелененных территорий ограниченного пользования жилой застройки, учреждений дошкольного и общего среднего образования, общественных объектов с озелененными территориями общего пользования города;

формирование озелененных территорий специального назначения санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных объектов города с выполнением природоохранных мероприятий и максимально возможным сохранением существующей растительности;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений;

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

проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду: СПК «Федорский», МТФ «Федоры-1»; СПК «Федорский», склад ГСМ; СПК «Федорский», мех. двор; СПК «Федорский», КОКРС; баня; СПК «Федорский», ферма «Нечатово»; СПК «Федорский», МТФ «Федоры-2»;

при возобновлении производственной деятельности ООО «Эврика» предусмотреть выполнение мероприятий, направленных на соблюдение требований к установлению СЗЗ.

разработка проектов СЗЗ котельных и утверждение их в порядке, установленном законодательством;

в случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами настоящего Генерального плана;

соблюдение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, при размещении нового производства;

внедрение энерго-, ресурсосберегающих технологий в промышленности на основе рациональной организации производства и использования котельного топлива с низким содержанием серы, а также использования нетрадиционных видов энергии (ветра, солнца и т.д.);

оснащение источников выбросов эффективными системами очистки, прежде всего топливосжигающего оборудования, работающего на твердом топливе;

создание насаждений санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

снижение количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от мобильных источников за счет развития велосипедной инфраструктуры и увеличения доли использования велосипедов для внутригородских поездок;

формирование защитных насаждений улиц и дорог, отведение внутренних территорий микрорайонов для основных массивов жилой застройки, детских дошкольных и школьных учреждений, сосредоточение учреждений культурно-бытового обслуживания вдоль магистральных улиц позволит снизить уровень вредного воздействия от передвижных источников на жилые территории;

***по защите поверхностных и подземных вод от загрязнения, охране источников питьевого водоснабжения:***

соблюдение режимов хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем водоснабжения на территории аг. Федоры;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах реки Стубла согласно утвержденному проекту;

размещение объектов должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах р. Стубла;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос реки Стубла с соблюдением требований 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 от 11.03.2022 № 2-Т;

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;

проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению;

***по охране и рациональному использованию земельных ресурсов:***

после заполнения закрытие кладбища по ул. Луговая, 1К, расположенного с нарушением режима водоохранных зон и минимального расстояния;

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

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и образовательных учреждений, спортивных площадок, жилой застройки, зон рекреации, зон санитарной охраны водозаборов, прибрежных зон, санитарно-защитных зон);

проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки;

***по охране и рациональному использованию недр:***

при застройке площадей залегания полезных ископаемых следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах: застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также в проектной документации на возведение, реконструкцию и благоустройство объекта строительства должны быть предусмотрены, а при возведении, реконструкции и благоустройстве объекта строительства осуществлены

строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр;

разработка месторождений полезных ископаемых, в первую очередь, на территориях, предусмотренных к градостроительному освоению;

рекультивация земель, нарушенных при пользовании недрами в соответствии с проектной документацией;

защита месторождений торфа от пожаров;

***по обращению с отходами:***

развитие и совершенствование действующей системы санитарной очистки территории;

развитие системы раздельного сбора КО, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования;

организация системы сбора, использования и (или) обезвреживания от населения сложнобытовой техники и иных товаров, утративших свои потребительские свойства, в том числе отходов, содержащих в своем составе опасные вещества (ртутные термометры, батарейки, ртутьсодержащие лампы и др.);

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

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

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке (ул. Центральная, ул. Набережная, ул. Советская и др.), проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

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

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

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

На проектируемой территории прогнозируются чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (далее – ЧС) в результате возникновения:

опасных метеорологических явлений;

лесных пожаров

пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;

аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;

транспортных аварий и катастроф.

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

С целью защиты населения и территории населённого пункта от ЧС предлагается реализация следующих мероприятий.

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

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку комплекса речевого оповещения на объектах с массовым пребыванием людей ГУО «Федорская средняя школа» (ул. Школьная, 19);

установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Подключение проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного оповещения района определяется органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны.

#### **Мероприятия по противопожарной защите территории.**

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов населенного пункта:

учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки населённого пункта, до границ

участков открытого залегания торфа не менее 50м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее – 25 м;

~~участков разработки или открытого залегания торфа не менее – 50 м;~~

лесного массива лиственных пород не менее – 15 м;

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

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъёмниками);

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

обеспечить существующую и проектируемую систему противопожарного водоснабжения по II категории надежности подачи воды и II категории надежности электроснабжения;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки города с ликвидацией всех тупиковых участков 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);

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

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

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов.

### **Мероприятия гражданской обороны.**

Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается предусмотреть укрытие населения в инженерных сооружениях (в цокольных этажах, подвальных помещениях).

## ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

### 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

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

##### **Жилищное строительство:**

Всего: 13 усадебных домов общей площадью 1,92 тыс. кв. м.

Структуру новой застройки принять: 100% – усадебная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства всего 2,22 га, в том числе 2,22га под усадебную застройку.

##### **Система общественного обслуживания:**

повышать качество обслуживания – приоритетное направление развития сферы обслуживания;

создание доступной среды для удобства пользования объектами сферы обслуживания населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками;

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

#### 6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо разработать проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила», 1944 г., агрогородок Федоры. Категория 3. Шифр 113Д000703.

#### 6.3. Развитие системы озелененных территорий

Настоящим Генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия 1 этапа по развитию системы озелененных территорий аг. Федоры:

сохранение существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования и поддержание их благоустройства;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера по ул. Школьной, сквера по ул. Советской, сквера по ул. Граничной;

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

#### **6.4. Изменение в землепользовании. Сельскохозяйственное землепользование.**

Для развития новой инфраструктуры аг.Федоры планируется к изъятию около 20 га сельскохозяйственных земель. Земли принадлежат СПК «Федорский».

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-З (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 № 32.

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

#### **6.5. Развитие транспортной инфраструктуры**

##### **Магистрально-уличная сеть:**

реконструкция магистральных улиц протяженностью 0,7 км:  
ул. Советская – 0,7 км.

##### **Велосипедная инфраструктура:**

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий».

#### **6.6. Развитие инженерной инфраструктуры**

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

##### **Электроснабжение**

Строительство воздушных линий 110 кВ.

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**

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией газопроводов, действующих шкафных газорегуляторных пунктов, а также строительством новых газопроводов.

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

### **Теплоснабжение**

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

Обеспечение теплом объектов производственной застройки от локальных источников тепла.

### **Связь**

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

### **Водоснабжение**

Строительство кольцевых сетей водопровода, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Развитие ведомственных систем питьевого и производственного водоснабжения промышленных предприятий по собственным программам с учетом технической возможности использования существующей централизованной системы водоснабжения агрогородка.

Проведение инвентаризации сетей водопровода с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений и при необходимости выполнение реконструкции (перекладки) сетей водопровода с увеличением диаметра. Перекладка сетей водопровода, попадающих под пятно застройки, замена сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации.

### **Канализация**

Реконструкция очистных сооружений агрогородка. Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Проведение инвентаризации сетей и сооружений канализации с целью выявления изношенных сетей, несоответствия диаметров труб и мощностей с учетом новых подключений. Реконструкция канализационных насосных станций. Реконструкция (перекладка) сетей канализации с увеличением диаметра. Перекладка сетей канализации, попадающих под пятно застройки, замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации.

### **Санитарная очистка территории**

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории агрогородка с захоронением

коммунальных отходов на полигоне коммунальных отходов г. Столин до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с коммунальными отходами.

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

#### **Дождевая канализация**

Создание системы водоотведения поверхностных и грунтовых вод со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

### **6.7. Охрана окружающей среды**

Настоящим Генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия 1 этапа в области охраны окружающей среды:

проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду: СПК «Федорский», МТФ «Федоры-1».

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

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС и от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий:

провести установку комплекса речевого оповещения на объектах с массовым пребыванием людей: ГУО «Федорская средняя школа» (ул. Школьная, 5);

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

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

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

предусмотреть развитие противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

## 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 специального планирования или предпроектной документации:

Разработка архитектурно-градостроительных концепций и (или) проектной документации для возможного освоения территорий в границах инвестиционных площадок.

Схема энергоснабжения агрогородка, в составе схем электроснабжения и газоснабжения

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения

Схема водоснабжения

Схема канализации

Схема санитарной очистки территории

### **ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

#### **8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ**

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории аг. Федоры Столинского района. В Генеральном плане установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в границах существующей черты.

Градостроительные регламенты определяют основные требования к застройке соответствующих территорий, предусмотрены для основных функциональных зон и устанавливают сочетания основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

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

Градостроительные регламенты Генерального плана подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, где могут быть уточнены границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

Генеральным планом выделены регулирующие (функциональные) и регулируемые (планировочные) зоны.

Регулирующие (функциональные) зоны – определяют функциональное зонирование территорий, а также параметры застройки, основной и допустимые дополнительные виды использования территорий и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Регулируемые (планировочные) зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий регулирующих (функциональных) зон.

Градостроительные регламенты, установленные для трех основных регулирующих (функциональных) зон населенного пункта – жилой, общественно-деловой, производственной и рекреационной, относятся к утверждаемой части Генерального плана. Градостроительные регламенты дополнительных регулирующих (функциональных) зон и регулируемых (планировочных) зон населенного пункта относятся к обосновывающей части Генерального плана.

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 34.23-00.ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование».

## 9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.

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

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

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон относятся жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, к не застраиваемым – рекреационные, ландшафтные специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

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.

## 10. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

В Генеральном плане с Детальным планом аг. Федоры Столинского района в пределах границы перспективного территориального развития на расчетный период выделены следующие **виды регулирующих функциональных зон:**

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

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

**(П) Производственная зона** – 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;

**(Р) Рекреационная зона** – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие скверы и зону кратковременной рекреации у воды, озелененные участки при общественных объектах, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускается строительство объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами;

**(Л) Ландшафтная зона специального назначения** – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коридоров, противопожарных расстояний, минимальных расстояний от оси дороги Р-6 до линии (границ) жилой застройки, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В санитарно-защитных зонах объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма;

**(Т и И) Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры** – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования;

**(С) Сельскохозяйственная зона** – территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, в том числе личного подсобного хозяйства, на которых допускается устройство огородов, высадка постоянных сельскохозяйственных культур (плодово-ягодных деревьев и (или) кустарников), устройство ограждений и устройство хозяйственных построек с обязательным условием соблюдения пунктов 6.3.9-6.3.20. СНЗ.01.03-2022, а также ССЭТ, Ветеринарно-санитарных правил содержания пчел (утвержденных Постановлением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь от 16.08.2021 г. № 55), Ветеринарно-санитарных правил содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 г. № 758) и иных действующих НПА и ТНПА;

Предотвращение вредного воздействия объектов зон (П), (Т), (И) на окружающую среду обеспечивается соблюдением установленных расстояний от таких объектов до территории жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

#### Типология регулирующих (функциональных) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
<b>РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ</b>	
<b>ЖИЛАЯ (Ж)</b>	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3): <i>общественно-жилая усадебная</i>
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)</b>	Общественная специализированная застройка (О-2): <i>административно-деловая; культурно-просветительских объектов; торгово-обслуживающих предприятий; школьных и дошкольных учреждений; лечебно-оздоровительных учреждений; физкультурно-спортивных зданий и сооружений; культурных объектов</i>
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)</b>	Промышленная (П-1). Коммунальная (П-2): <i>коммунально-обслуживающая (П-2.1); мест погребения (П-2.3);</i>
	Смешанная (производственно-деловая) (П-3)
	Смешанная (хозяйственно-жилая) (П-4)

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
<b>РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ</b>	
<b>РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)</b>	Общего пользования с высоким и средними рекреационными нагрузками (Р-1): <i>мемориальный сквер (Р-1.3).</i>
<b>ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)</b>	Озеленения специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
<b>ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)</b>	Транспортных коммуникаций (Т-1) <i>Пешеходных зон (Т-1.4)</i>
	Транспортных сооружений (Т-2): <i>мест хранения автомобильного транспорта (Т-2.3)</i>
<b>ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)</b>	Инженерных коридоров (И-1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)
	Инженерных сооружений (локальных) (И)
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)</b>	Сельскохозяйственная (земли сельскохозяйственного назначения) (С-1): <i>агропромышленных предприятий и объектов (С-1.1)</i>
	Ведения личного подсобного хозяйства (С-4)
	Сельскохозяйственная (луговые земли) (С-6)
<b>СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)</b>	Объектов специального назначения (СН-1) <i>Пожарное депо (СН-1.1)</i>

### 10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

Жилая зона (Ж), с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы:

Жилая зона (Ж), с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы:

Ж-1 – многоквартирная застройка.

Ж-2 – усадебная застройка.

Ж-3 – смешанная застройка (общественно-жилая усадебная застройка).

Зона жилой многоквартирной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены малоэтажные жилые дома, зеленые насаждения ограниченного пользования, площадки отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и школьного возраста, спортивные площадки, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов мусора, места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, устройство боксовых гаражей запрещено), объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и проезды.

Зоны жилой усадебной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены усадебные дома, коттеджные и (или) блокированные дома, а также, при необходимости, возможно размещение

жилых усадебных домов по типу таунхаус и (или) ситихаус, объекты повседневного обслуживания, объекты малых предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых, объекты и субъекты агроэкотуризма, гостевые домики, зеленые насаждения ограниченного пользования, объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по разделному сбору **коммунальных отходов мусора**, хозяйственные постройки, в том числе для содержания сельскохозяйственных животных и птицы, автомобильные стоянки и (или) гаражи для индивидуального автотранспорта, улицы, проезды.

Зоны жилой смешанной застройки (смешанной общественно-жилой усадебной застройки) включают территории, на которых в пределах одного структурно-планировочного элемента могут размещаться жилые здания разного типа: жилая усадебная застройка (застройка коттеджного и (или) блокированного типа), общественные объекты (встроено-пристроенные и (или) отдельно стоящие), в том числе повседневного обслуживания, объекты сектора туристических услуг, объекты малых предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых, объекты и субъекты агроэкотуризма, гостевые домики, зеленые насаждения ограниченного пользования, площадки для отдыха взрослого населения, игр детей, спортивные площадки, места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, гаражи для индивидуального автотранспорта, объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по разделному сбору **коммунальных отходов мусора**, хозяйственные постройки, в том числе для содержания сельскохозяйственных животных и птицы, улицы, проезды, но размещение объектов и предприятий по обслуживанию транспортных средств (например, СТО, шиномонтаж и т.п.) и гаражных массивов или гаражных кооперативов запрещается).

В границах жилой зоны возможно размещение хозяйственных площадок и (или) хозяйственных построек (в том числе, для содержания животных и (или) птиц и (или) для установки улей) с обязательным условием соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований СЭТ и Ветеринарно-санитарных правил содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 г. № 758), Ветеринарно-санитарных правил содержания пчел (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.08.2021 г. № 55) и соблюдения пунктов 6.3.9-6.3.20. СН 3.01.03-2022.

В границах жилой зоны многоквартирной застройки запрещается строительство жилой усадебной застройки, гаражей боксового типа, АЗС, СТО и авторемонтных мастерских (объектов повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население), пожарных депо, промышленных предприятий, коммунально-складских объектов (складские сооружения, базы), объектов внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

В границах жилой зоны усадебной застройки запрещается строительство многоквартирной застройки переменной этажности – до 5 этажей, многоквартирной среднеэтажной застройки – 4-5 этажей, застройки многоквартирной многоэтажной и повышенной этажности, учреждений образования (в том числе специализированных школ – музыкальные, художественные, спортивные), учреждений здравоохранения, (в том числе специализированных), гаражных массивов и гаражных кооперативов, в том числе из гаражей боксового типа, АЗС, СТО и авторемонтных мастерских (объектов повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на постоянно проживающее население)), пожарных депо, фабрик-химчисток, промышленных предприятий, коммунально-складских объектов (в том числе складские сооружения, базы), объектов внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

В границах жилой зоны смешанной застройки (смешанной общественно-жилой усадебной застройки) запрещается строительство многоквартирной застройки (переменной этажности, малоэтажной, среднеэтажной, многоэтажной и повышенной этажности), учреждений образования (в том числе специализированных школ – музыкальные, художественные, спортивные), учреждений здравоохранения (в том числе специализированных), гаражных массивов и гаражных кооперативов, в том числе из гаражей боксового типа, АЗС, СТО и авторемонтных мастерских (объектов повседневного и периодического обслуживания, отнесенных к общественным территориям (в расчете на постоянно проживающее население)), пожарных депо, фабрик-химчисток, промышленных предприятий, коммунально-складских объектов (в том числе складские сооружения, базы), объектов внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

Тип и параметры смешанной застройки определяются на стадии детального плана и (или) на стадии иной проектной документации – градостроительного паспорта земельного участка и (или) проектной документации стадии «А» и (или) «С» для конкретного проектирования объектов жилищно-гражданского строительства.

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон устанавливаются в соответствии с таблицей:

Тип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения, чел./га
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка		
многоквартирная застройка		от 2500	от 70
Ж-2	Жилая усадебная застройка		
низкоплотная (для существующей застройки с размером участка до 0,25 га)		от 750	от 10

Тип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения, чел./га
низкоплотная (для застройки с размером участка от 0,16 га до 0,25 га, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе)		от 750	от 10
низкоплотная (для новой застройки с размером участка от 0,14 га до 0,25 га)		от 750	от 10
среднеплотная (для существующей застройки с размером участка от 0,07 га до 0,14 га)		от 1000	от 10
Ж-3	Жилая смешанная застройка		
Ж-3	общественно-жилая усадебная (для новой застройки с размером участка от 0,12 га до 0,25 га)	до 750	до 10
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение и (или) увеличение 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 15% в меньшую или большую сторону. 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.			

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

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %*		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	-	до 40%
2. Зона жилой усадебной застройки	-	более 70%	до 30%
3. Зона смешанной застройки	-	более 60%	до 40%

\* баланс территории должен составлять 100 %

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
1. Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв. м	для существующей застройки: от 700 до 2500
	для застройки, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе: от 1600 до 2500
	новое строительство : от 1500 до 2200
2. Высота застройки, эт.	1-2 этажа, возможно устройство мансарды
3. Общая площадь дома, кв. м	до 150*

Примечание: площадь жилого дома может корректироваться на последующих стадиях проектирования, в том числе, при конкретном объемном проектировании при разработке проектной документации стадии «А» и (или) «С».

Генеральным планом не регулируются физические параметры существующей многоквартирной застройки.

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

### **Регламент функциональный**

На чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на следующие типы и подтипы:

#### О-2 – общественной специализированной застройки:

*административно-деловая;*

*культурно-просветительских объектов;*

*торгово-обслуживающих предприятий;*

*школьных и дошкольных учреждений;*

*лечебно-оздоровительных учреждений;*

*физкультурно-спортивных зданий и сооружений;*

*культовых объектов.*

Важным аспектом создания общественных зон является гибкость, многофункциональных общественных пространств в среде населенного пункта.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примыкающих к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, культурно-просветительских, торгово-обслуживающих предприятий, учебных, лечебных, спортивных и культовых объектов) в объеме более 50% (а в некоторых случаях более 70%) и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20% территории зоны, а также объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и спорта, и другие объекты общественного обслуживания, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Зоны общественной специализированной застройки также включают школьные и дошкольные учреждения и физкультурно-спортивных зданий и сооружений.

В границах общественной специализированной застройки запрещается строительство складов и баз; объектов внешнего транспорта (железнодорожных вокзалов, аэровокзалов, автовокзалов междугородних сообщений); усадебной застройки; промышленных, коммунальных, коммунально-складских, складских, производственно-деловых предприятий и (или) объектов всех форм собственности и иных объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

В границах общественной специализированной застройки школьных и дошкольных учреждений, лечебно-оздоровительных учреждений,

физкультурно-спортивных зданий и сооружений запрещается строительство объектов органов государственного управления и местного самоуправления, торговых центров, фирменных и специализированных магазинов, оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков, ателье, мастерских, прокатных пунктов, салонов, мини-прачечных самообслуживания, автозаправочных станций для легковых автомобилей, складов и баз, объектов внешнего транспорта (железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений), специализированных больниц и (или) диспансеров, диспансеров, многоквартирной и (или) усадебной застройки, промышленных предприятий, мест временного и (или) постоянного хранения автотранспорта (подземных и встроенных гаражей для легковых автомобилей, паркингов, гаражей боксового типа и т.п.), объектов по обслуживанию автомобильного транспорта (АЗС, СТО, мастерских и т.п.) и иных объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа и (или) подтипа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующей «приоритетной» общественной застройки.

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

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне*	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной и (или) специализированной застройки	от 70%	до 30%

\* баланс территории должен составлять 100 %

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

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

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

#### **Регламент функциональный**

Производственная зона с учетом основного типа (П) подразделяется на следующие типы и подтипы:

П-1 – производственная;

П-2 – коммунальная:

*П-2.1 – коммунально-обслуживающая;*

*П-2.3 – мест погребения;*

П-3 – смешанная;

П-4 – смешанная (хозяйственно-жилая).

Производственные зоны включают территории комплексной застройки, на которых расположены:

промышленные, объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

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

общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады;

зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов;

объекты и (или) сооружения, и (или) коммуникации инженерной инфраструктуры;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору **коммунальных отходов мусора**, хозяйственные постройки;

места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, устройство боксовых гаражей запрещено);

улицы, проезды.

Также в составе функциональной зоны «П-3» – смешанной (производственно-деловой) возможно формирование и (или) строительство объектов придорожного сервиса и (или) предприятий по обслуживанию транспортных средств.

В границах производственной и коммунальной зон запрещается размещение предприятий машиностроения и металлообработки, предприятий химической и нефтехимической отраслей (за исключением предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены),

кладбища, жилых многоквартирных домов и жилых усадебных домов с приусадебными участками, общежитий, учреждений образования (в том числе общего среднего и дошкольного образования), учреждений культуры и развлечений, физкультурно-спортивных сооружений (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки), санаторно-курортных и оздоровительных учреждений (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы), культовых объектов, а также учреждений здравоохранения (за исключением медицинских пунктов для обслуживания работающих).

Развитие мест погребения (кладбищ) возможно только в границах функциональной зоны «П-2.3». В функциональной зоне «П-2.3» запрещено размещение всех видов застройки и объектов, не связанных с организацией и строительством мест погребения. В составе функциональной зоны «П-2.3» возможно размещение культовых объектов (каплиц, часовен) за исключением крупных культовых объектов и комплексов, коммунально-хозяйственной зоны для обслуживания кладбища (в том числе организации площадки для сбора коммунальных отходов мусора и т.п.).

Условия устройства мест погребения и устройства подзахоронения на закрытых кладбищах осуществлять в соответствии Законом Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле» от 12 ноября 2001 г. № 55-З (в ред. Законов Республики Беларусь от 08.01.2015 № 237-З, от 04.01.2021 № 75-З, от 30.12.2022 № 228-З, с изм., внесенными Законом Республики Беларусь от 30.12.2022 № 229-З).

В границах производственной зоны смешанной застройки запрещается размещение предприятий машиностроения и металлообработки, предприятия химической и нефтехимической отраслей (за исключением предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены), предприятия по переработке и сортировке вторичного сырья и перегрузочные пункты ТБО, кладбища, усадебные жилые дома с приусадебными участками, общежития, учреждения образования (в том числе общего среднего и дошкольного образования), учреждения культуры и развлечений, физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки), санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы), а также учреждений здравоохранения (за исключением медицинских пунктов для обслуживания работающих).

В границах функциональной зоны «П-4» – смешанной (хозяйственно-жилой) разрешается размещение только хозяйственных площадок и (или) хозяйственных построек (в том числе, для содержания животных и (или) птиц и (или) для установки улей) с обязательным условием соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований СЭТ и Ветеринарно-санитарных правил содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 г. № 758), Ветеринарно-санитарных правил содержания пчел (утвержденных

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.08.2021 г. № 55) и соблюдений пунктов 6.3.9-6.3.20. СН 3.01.03-2022.

В функциональной зоне «П-4» запрещено размещение: всех видов производственных, коммунальных, складских, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, производственно-деловых, транспортно-обслуживающих объектов и (или) предприятий различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; предприятий по обслуживанию транспортных средств; всех видов, типов, подтипов общественной многофункциональной и (или) общественной специализированной застройки.

Также, при необходимости и (или) инвестиционном предложении территория в границах функциональной зоны «П-4» может быть трансформирована и (или) реконструирована под жилую застройку при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ, а также при обязательном согласовании в установленном порядке, в том числе с местными исполнительными и распорядительными органами и ГУ «Столинский зональный центр гигиены и эпидемиологии».

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

В санитарно-защитных зонах производственных объектов и (или) предприятий не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма, объектов и (или) сооружений сельскохозяйственного назначения, агропромышленных предприятий и (или) объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Рекреационная зона (Р) с учетом основного вида использования территории подразделяется на следующие типы и подтипы:

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

Р-1.3 – мемориальный сквер.

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 65% ее площади.

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

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

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

В рекреационной зоне допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и объектов специального

назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций.

На землях сторонних пользователей в рекреационной зоне 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.

### Регламент строительный.

#### *Соотношение видов использования территории*

Соотношение видов использования территории в рекреационной зоне представлено в следующей таблице:

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	1*	34*	65*	до 100
Мемориальный сквер Р-1.3	По специальному проекту			до 100	

\* Параметры уточняются в зависимости от вида и разновидности озелененной территории в соответствии с требованиями ТНПА. ~~Баланс территории должен составлять 100 %.~~

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

Показатели освоения ~~зон кратковременной рекреации у воды,~~ мемориальных скверов ~~и городских лесов~~ устанавливается в соответствии со специальными проектами.

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

## 10.5 Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

### Регламент функциональный

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

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, минимальных расстояний. Озеленение в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

В состав прочих озелененных территорий включены придорожные полосы древесной растительности, не входящие в границы красных линий, а также труднодоступные и трудноосваиваемые озелененные территории в пойме р. Стубла.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 95 процентов площади зоны.

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

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

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

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом промышленных, коммунальных и складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям

общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

### **Регламент строительный**

#### *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 95 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 границах ландшафтных зон допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

## **10.6 Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры**

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

Т-1 – транспортных коммуникаций:

*Т-1.4 – пешеходных зон;*

Т-2 – транспортных сооружений:

*Т-2.3 – мест хранения автомобильного транспорта.*

Зоны инженерной инфраструктуры с учетом основного применяемого вида **(И)** подразделяются на следующие типы:

И-1 – инженерных коридоров;

И-2 – головных инженерных сооружений;

И – инженерные сооружения (локальных).

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

Территории, определённые под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны, а транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60%. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 25%.

Также для всех видов и типов функциональных зон транспортной и инженерной инфраструктуры нормы **уровня** озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

А процент застроенности территории устанавливается проектной документацией следующих стадий проектирования.

В зонах транспортной и инженерной инфраструктуры следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, телекоммуникаций и связи, сооружений, коммуникаций и объектов инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, сооружений и объектов инженерного оборудования на среду жизнедеятельности необходимо соблюдать необходимые расстояния (санитарные разрывы, охранные зоны, санитарно-защитные зоны и иные планировочные ограничения) от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и другие требования в соответствии с действующими НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ и ТКП 339-2010 (02230) «Электроустановки на напряжение до 750 кВ. Линии электропередач воздушные и токопроводы, устройства распределительные и трансформаторные подстанции, установки электросиловые и аккумуляторные, электроустановки жилых и общественных зданий. Правила устройства и защитные меры электробезопасности. Учет электроэнергии. Нормы приемно-сдаточных испытаний».

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.

В функциональных зонах «Т-1» и «Т-2», которые выделяется по габаритам красных линий улиц, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки.

### **10.7 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне**

В сельскохозяйственной зоне с учетом основного применяемого вида (С) подразделяется на следующие типы и подтипы:

С-1 – сельскохозяйственная:

*С-1 – земли сельскохозяйственного назначения (пахотные, мелиорированные);*

*С-1.1 – агропромышленных предприятий и объектов;*

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства;

С-6 – сельскохозяйственная (луговые земли).

В пределах расчетного срока генерального плана предусматривается: сохранение и развитие на 1 и 2 этапах территории сельскохозяйственной зоны «С-4» – ведения личного подсобного хозяйства. Также следует отметить, что возможно изменение целевого назначения земельных участков в границах функциональной зоны «С-4» согласно

Кодекса Республики Беларусь «О земле»<sup>12</sup> от 23 июля 2008 г. № 425-3 (далее – Кодекс), за исключением территорий, которые находятся в границах планировочных ограничений (в том числе СЗЗ);

сохранение на 1 и 2 этапах сельскохозяйственных зон «С-1» – земли сельскохозяйственного назначения (пахотные, мелиорированные) и «С-6» – сельскохозяйственная (луговые земли) Также следует отметить, что возможно изменение целевого назначения земельных участков в границах функциональной зоны «С-1» и «С-4» согласно требований НПА и ТНПА, Кодекса и при обязательном условии согласования в установленном порядке;

сохранение на 1 и 2 этапах территории агропромышленных предприятий и объектов. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) агропромышленных предприятий и (или) объектов с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением специального назначения территории, а также планового обновления и (или) модернизации материально-технической базы при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе.

В функциональной зоне «С-1.1» запрещается запрещено размещение: всех видов объектов, несвязанных с функционированием агропромышленного предприятия и (или) объекта; всех видов, типов, подтипов общественной многофункциональной, общественной специализированной застройки (за исключением медицинских пунктов для обслуживания работающих, административно бытовых и (или) хозяйственно-бытовых объектов и (или) помещений для обслуживания работающих), всех видов, типов и подтипов жилой застройки.

В границах функциональной зоны «С-1.1» разрешается объектов с обязательным условием соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований СЭТ и Ветеринарно-санитарных правил.

Регламенты для дополнительных регулирующих зон устанавливаются на стадии «Детальный план».

### **10.8 Регламенты использования территорий в зоне специального назначения**

В зоне специального назначения с учетом основного применяемого вида (СН) подразделяется на следующие типы и подтипы:

СН-1 – объектов специального назначения:

*СН-1.1 – пожарное депо.*

Для развития территории зоны специального назначения проектом предлагается сохранение существующего объекта специального назначения – ПАСП аг. Федоры по ул. Набережная, 2Б. Также, при необходимости,

<sup>12</sup> Принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. и одобрен Советом республики Беларусь 28 июня 2008 г., в редакции Закона республики Беларусь от 18.07.2022 № 195-3

проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) агропромышленных предприятий и (или) объектов с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением специального назначения территории, а также планового обновления и (или) модернизации материально-технической базы при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе.

Зоны объектов специального назначения и территорий предназначены для размещения таких объектов МЧС, для которых устанавливается особый режим функционирования и использования. Порядок использования территорий указанных зон в пределах границ населённых пунктов устанавливается на основании действующих специальных нормативов и правил.

## 11. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ

В Генеральном плане в пределах границы перспективного территориального развития аг. Федоры выделены следующие виды **регулируемых (планировочных) 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 режима использования территории (ИР)** – территория, на которой при сохранении вида функциональной зоны меняется интенсивность застройки;

**Территории перспективного освоения** – территории, освоение которых предусмотрено за расчетный срок. Освоение на расчетный срок возможно при соответствующем обосновании необходимости этапного освоения, разработка градостроительного проекта детального планирования для данных территорий является обязательной.

Следует отметить, что в Генеральном плане не предусматривается установление регулирующей (планировочной) зоны изменения типа функционального использования территории (ИТ).

Типология регулируемых (планировочных) зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей:

**Типология регулируемых (планировочных) зон**

<b>РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ</b>	
<b>ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>	
<b>ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ</b>	
<b>НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	
<b>АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ</b>	
<b>ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)</b>	
<b>ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ (ПО)</b>	

**Экологические регламенты**

***Природоохранные и санитарно-гигиенические.***

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории аг. Федоры являются:

- природные территории, подлежащие специальной охране;
- санитарно-гигиенические планировочные ограничения;
- площади залегания полезных ископаемых.

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, попадают одновременно в обе классификации – в регулирующие функциональные зоны и в регулируемые зоны.

В Генеральном плане учтены планировочные ограничения в соответствии с действующими НПА и ТНПА. Планировочные ограничения представлены на графических материалах ГМ-2 «Опорный план», ГМ-3 «Генеральный план», ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование», ГМ-7 «Схема существующего и прогнозируемого состояния окружающей среды».

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

- скверы;
- водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;
- рекреационно-оздоровительные и защитные леса.

На природных территориях, подлежащих специальной охране, могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учитываются при разработке и реализации градостроительных проектов.

*Скверы.* Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону – рекреационную.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах скверов регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

*Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов.* Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира на территориях, прилегающих к водным объектам, установлены водоохранные зоны и прибрежные полосы. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Столинского района (в том числе и в черте аг. Федоры) утверждены Решением Столинского районного исполнительного комитета от 25.02.2021 г. № 380.

*Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения.* С целью охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны в составе трех поясов.

Проекты зон санитарной охраны водозаборных скважин в составе трех поясов разработаны для отдельных скважин КУМПП «Столинское ЖКХ» и СПК «Федорский».

Организация зон санитарной охраны, 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», санитарными и строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

*Рекреационно-оздоровительные и защитные леса.* На территории, прилегающей к аг. Федоры, имеются рекреационно-оздоровительные и защитные леса. Осуществление хозяйственной и иной деятельности на землях лесного фонда регулируется проектами лесоустройства и Лесным Кодексом Республики Беларусь. На территории, прилегающей к аг. Федоры, действует проект лесоустройства ГЛХУ «Столинский лесхоз».

***Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:***

санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) от производственных, коммунальных объектов и (или) предприятий (в том числе от агропромышленных предприятий и объектов);

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

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

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

кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране;

охранные зоны (далее – ОЗ), объектов инженерной инфраструктуры; минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

*Санитарно-защитные зоны объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.*

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»<sup>13</sup>, и других ТНПА в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических требований.

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

Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794. Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями-владельцами линий.

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 г. № 55-3 «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 и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ)*

Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794. Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями-владельцами линий.

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 г. № 55-3 «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний,

---

<sup>13</sup> Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847.

в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

**Площади залегания полезных ископаемых.** В соответствии со Схемой комплексной территориальной организации Столинского района (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2011 г.) в юго-восточной части аг. Федоры частично расположено месторождение песка «Шуполье». По данным СКТО общая площадь месторождения составляет 2500 га, запасы по категории С2 – 70000 (ориентировочно), применение – строительные работы. Работами 1958 г. качество полезного ископаемого не изучалось.

Застройку площадей залегания полезных ископаемых осуществлять в соответствии с требованиями, установленными статьей 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах.

**Регламент специальный. Комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.**

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

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

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и (или) Зоны преобразования застроенных территорий подразделяются:

зоны изменения режима использования территории (**ИР**) – устанавливаются для участков реконструкции и (или) модернизации, и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов.

В генплане выделены зоны режима использования территорий:

зоны модернизации и (или) реконструкции, в том числе капитального ремонта, жилой застройки многоквартирной и усадебной; зоны модернизации территорий существующей усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования и возможностью развития в ее составе общественно-жилой и (или) общественной функции. Данные зоны подразумевают – реконструкцию объектов недвижимости, замену ветхого строения на новое, возможность размещения общественных встроенно-пристроенных и (или) отдельно стоящих объектов в составе зоны, разрешает все виды ремонта (в том числе и капитального), благоустройство территорий, подключение к инженерным сетям, а также в многоквартирной застройке тепловой и эстетической реабилитации фасадов, и при необходимости с возможностью устройством скатных кровель, при обязательном условии соблюдения законодательства, требований действующих ГНПА;

зоны модернизации и (или) реконструкции, в том числе капитального ремонта общественной специализированной застройки торгово-

обслуживающих предприятий. Данные зоны подразумевают – реконструкцию объектов недвижимости, замену ветхого строения на новое, разрешает все виды ремонта (в том числе и капитального), благоустройство территорий, подключение к инженерным сетям, тепловой и эстетической реабилитации фасадов, и при необходимости с возможностью устройством скатных кровель при обязательном условии соблюдения законодательства, требований действующих ТНПА;

зоны модернизации и (или) реконструкции, территории для развития пешеходных зон. Данные зоны подразумевают – реконструкцию, модернизацию, ремонт, замену покрытия, благоустройство, прокладку и (или) перекладку инженерных сетей (при необходимости) при обязательном условии соблюдения законодательства, требований действующих ТНПА;

зоны модернизации и (или) реконструкции, территории для развития мест хранения автомобильного транспорта. Данные зоны подразумевают – реконструкцию, модернизацию, ремонт, замену покрытия, благоустройство, прокладку и (или) перекладку инженерных сетей (при необходимости), возможность устройства в составе зоны моек самообслуживания и (или) автомобильной электростанций (при необходимости) при обязательном условии соблюдения законодательства, требований действующих ТНПА, в том числе ССЭТ.

Также следует отметить, что параметры реконструкции устанавливаются в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 и других действующих НПА и ТНПА.

#### **Регламенты использования территорий перспективного освоения**

Следует отметить, что в Генеральном плане в границах существующей черты аг. Федоры выделена только зона перспективного освоения ПО «Ж-2\*» – жилой усадебной застройки освоение которой возможно только после проведения мероприятий по сокращению СЗЗ от действующих производственных объектов (в частности от площадки агропромышленного предприятия МТФ «Федоры-1» СПК «Федорский»).

Также предусмотрены территориальные резервы на территориях, прилегающих к сельскому населенному пункту – а именно резервируемая площадка для возможного освоения и развития объекта придорожного сервиса в районе автомобильной дороги республиканского значения Р-6 Ивацевичи – Пинск – Столин с восточной её стороны в сторону по направлению к г. Пинску (примерно 0,6 км севернее от аг. Федоры) и резервируемая площадка для возможного развития новых мест погребения в районе местной автомобильной дороги низшей категории Н-224 Федоры-Ласицк-Паре с северной её стороны (примерно 0,3 км западнее от аг. Федоры, район МТФ «Федоры-2» СПК «Федорский»).

Территориальные резервы на территориях, прилегающих к сельскому населенному, могут осваиваться в период расчетного срока (до 2040 года) при обязательном условии соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ, и обязательном согласовании в установленном порядке.

Виды и типы функциональных зон ПО указан на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» и чертеже ГМ-1 «Ситуационная схема», и носит рекомендательный характер возможного перспективного использования территорий после 2040 года. Конфигурация, площадь и функциональная принадлежность может изменяться и уточняться.

Функциональные зоны перспективного освоения населенный пункт должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы внутри проектируемой административной черты в целях недопущения внеплановой застройки и несовместимых видов строительства с перспективным развитием вышеперечисленных функциональных зон.

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

Регламенты для резервируемых зон не устанавливаются.

Так же следует отметить, что если в силу экономической необходимости и (или) целесообразности освоение резервных территорий будет осуществляться в соответствии с рекомендованным видом функционального зонирования то необходимо руководствоваться действующими ТНПА и градостроительными регламентами изложенными для функциональных зон – **Ж-2, П-3 и П-2.3.**

#### **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 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 11.1)

Таблица 11.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Основание (требование ) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
<b>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</b>		
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
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	п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8 км
<b>Требования по обеспечению противопожарной защиты</b>		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР	Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

Требования регламента	Основание (требование ) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
	2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	
учитывать требования по нормированию расстояний от границ населённого пункта, до границ лесного массива и участков разработки или открытого залегания торфа	п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Расстояние от границ населённого пункта, до границ лесного массива лиственных пород не менее 15 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; участков разработки или открытого залегания торфа не менее – 50 м.

**ЧАСТЬ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ  
ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СЕЛЬСКОГО  
НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА**

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2040)
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения	тыс. чел.	0,87	0,89	0,96
Плотность населения	чел./га	2,6	2,6	2,8
<b>2. ТЕРРИТОРИИ</b>				
<b>Площадь территории (в черте сельского населенного пункта), в том числе:</b>	<b>га/%</b>	<b>338,38/100,0</b>	<b>338,38/100,0</b>	<b>338,38/100,0</b>
<b>Жилая, в том числе:</b>	<b>га/%</b>	<b>78,06<sup>1</sup>/23,0</b>	<b>82,31<sup>С</sup>/24,3</b>	<b>88,73<sup>С</sup>/26,2</b>
- жилой многоквартирной застройки	га/%	0,76 <sup>1</sup> /0,2	0,89 <sup>С</sup> /0,3	0,89 <sup>С</sup> /0,3
- жилой усадебной застройки	га/%	77,3 <sup>1</sup> /22,8	77,78 <sup>С</sup> /23,0	84,2 <sup>С</sup> /24,9
- смешанных функций	га/%	-	3,64 <sup>С</sup> /1,0	3,64 <sup>С</sup> /1,0
<b>Общественно-деловая®</b>	<b>га/%</b>	<b>3,96<sup>1</sup>/1,2</b>	<b>4,13<sup>С</sup>/1,2</b>	<b>4,58<sup>С</sup>/4</b>
<b>Производственная, в том числе:</b>	<b>га/%</b>	<b>11,34<sup>1</sup>/3,3</b>	<b>12,25<sup>С</sup>/3,6</b>	<b>21,68<sup>С</sup>/6,4</b>
- мест погребения	га/%	2,02 <sup>1</sup> /0,6	2,01 <sup>С</sup> /0,6	2,01 <sup>С</sup> /0,6
<b>Рекреационная</b>	<b>га/%</b>	<b>0,53<sup>1</sup>/0,2</b>	<b>0,88<sup>С</sup>/0,3</b>	<b>3,02<sup>С</sup>/0,9</b>
<b>Ландшафтная зона специального назначения</b>	<b>га/%</b>	<b>13,96<sup>1</sup>/4,1</b>	<b>15,77<sup>С</sup>/4,7</b>	<b>20,03<sup>С</sup>/5,9</b>
<b>Транспортной инфраструктуры</b>	<b>га/%</b>	<b>20,54<sup>1</sup>/6,1</b>	<b>35,17<sup>С</sup>/10,4</b>	<b>37,61<sup>С</sup>/11,1</b>
<b>Инженерной инфраструктуры</b>	<b>га/%</b>	<b>7,41<sup>1</sup>/2,2</b>	<b>11,45<sup>С</sup>/3,4</b>	<b>13,62<sup>С</sup>/4,0</b>
<b>Сельскохозяйственная, в том числе:</b>	<b>га/%</b>	<b>145,16<sup>1</sup>/42,9</b>	<b>132,51<sup>С</sup>/39,1</b>	<b>142,54<sup>С</sup>/42,1</b>
- агропромышленных предприятий и объектов	га/%	23,79 <sup>1</sup> /7,0	22,95 <sup>С</sup> /6,8	22,95 <sup>С</sup> /6,8
<b>Специального назначения</b>	<b>га/%</b>	<b>0,13<sup>1</sup>/0,1</b>	<b>0,13<sup>С</sup>/0,1</b>	<b>0,13<sup>С</sup>/0,1</b>
<b>Водные поверхности</b>	<b>га/%</b>	<b>3,34<sup>1</sup>/1,0</b>	<b>3,34<sup>С</sup>/1,0</b>	<b>3,34<sup>С</sup>/1,0</b>
<b>Прочие, в том числе:</b>	<b>га/%</b>	<b>53,78<sup>1</sup>/15,9</b>	<b>40,44<sup>С</sup>/11,9</b>	<b>3,10<sup>С</sup>/0,9</b>
отводы под строительство	га/%	0,58 <sup>1</sup> /0,02	-	-
Общая территория в расчете на одного жителя	кв.м/чел.	3889,4	3802,0	3524,7
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество жилищного фонда,	тыс. кв. м./квартир	27,62/340	29,54/353	35,09/390

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2040)
в том числе:	(домов)			
- многоквартирного типа	тыс. кв. м./квартир	2,67/47	2,67/47	2,67/47
- усадебного типа	тыс. кв. м./домов	24,95/293	26,87/306	32,42/343
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м. общ. пл. /домов	-	-	-
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/квартир (домов)	-	1,92/13	5,55/37
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв. м. общ. пл./ чел.	31,7	33,2	36,5
<b>4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования	<u>мест.</u> мест/тыс. жит.	<u>140</u> 161	<u>140</u> 157	<u>140</u> 146
Учреждения общего среднего образования	<u>мест.</u> мест/тыс. жит.	<u>392</u> 451	<u>392</u> 440	<u>392</u> 408
Амбулатория	<u>посещ. в смену.</u> посещ. в смену/тыс. жит.	<u>100</u> 115	<u>100</u> 112,4	<u>100</u> 104,2
Фельшерско-акушерский пункт	объект	-	-	-
Торговые объекты	кв. м <u>торг. пл.</u> кв.м торг. пл. / тыс.жит.	<u>643,5</u> 740,0	<u>643,5</u> 723,0	<u>693,5</u> 722,4
Объекты общественного питания	мест	<u>48</u> 55	<u>48</u> 54	<u>58</u> 60
Клубные учреждения	<u>мест.</u> мест/ тыс.жит.	<u>234</u> 269	<u>234</u> 263	<u>234</u> 244
Библиотеки	тыс. ед. <u>хранения.</u> ед. хранения/ тыс.жит.	<u>11,42</u> 13,1	<u>11,42</u> 12,8	<u>11,42</u> 12,0
Открытые спортивные сооружения	га га/тыс.жит	<u>0,35</u> 0,4	<u>0,35</u> 0,4	<u>0,5</u> 0,52
Крытые спортивные сооружения	<u>кв.м пола</u> кв.м пола/ тыс.жит.	<u>305,9</u> 351,6	<u>305,9</u> 343,7	<u>305,9</u> 318,6

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2040)
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	8,4	8,4	8,4
магистральных улиц (категория Г)	км	5,1	5,1	5,1
Плотность магистральных улиц (категория Г)	км/кв. км.	1,5	1,5	1,5
Протяженность линий общественного транспорта	км	4,4	4,4	4,4
Плотность линий общественного транспорта	км/кв. км.	1,3	1,3	1,3
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	-	-	-
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч/год.	1,32	1,45	5,79
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч/год	0,82	0,89	1,06
Потребление электроэнергии (при максимальном использовании на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. кВт ч/год	1,32	2,38	18,95
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м/год	0,86	0,99	1,79
на коммунально-бытовые цели	млн. куб. м/год	0,63	0,75	0,90
Потребление природного газа (при максимальном использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. куб. м/год	0,86	0,88	0,89
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,37	0,39	0,43
Потребление тепла, в том числе:	МВт	1,90	2,00	4,50
на коммунально-бытовые цели	МВт	1,90	2,00	2,30
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/сут.	0,09	0,25	0,26

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2040)
на питьевые цели (население)	тыс. куб. м/сут.	0,09	0,25	0,26
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/сут.	0,04	0,24	0,25
от населения	тыс. куб. м/сут.	0,04	0,24	0,25
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	0,34	0,35	0,38
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
<b>7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь санитарно-защитных зон	га	179,23	179,27	182,44
Площадь зон охраны природных комплексов и из зон охраны	га	-	-	-
<b>8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС и ГО</b>				
Пожарное депо©	ед.	1	1	1
Средства оповещения	ед.	1	2	2
Потенциально опасные объекты	ед.	-	-	-
взрыво-пожароопасные объекты:	-"-	-	-	-

*Примечание 1* Площадь жилой многоквартирной и усадебной застройки, и смешанной застройки, в том числе с участками, на которых начато строительство и на I этапе эти участки учитываются как завершение освоения без учета красных линий;

©. площадь застройки с учетом красных линий;

® общественно-деловые территории с учетом учреждения образования (ГУ «Федорская средняя школа» и ГУДО «Федорский детский сад»)

**ПРИЛОЖЕНИЯ**