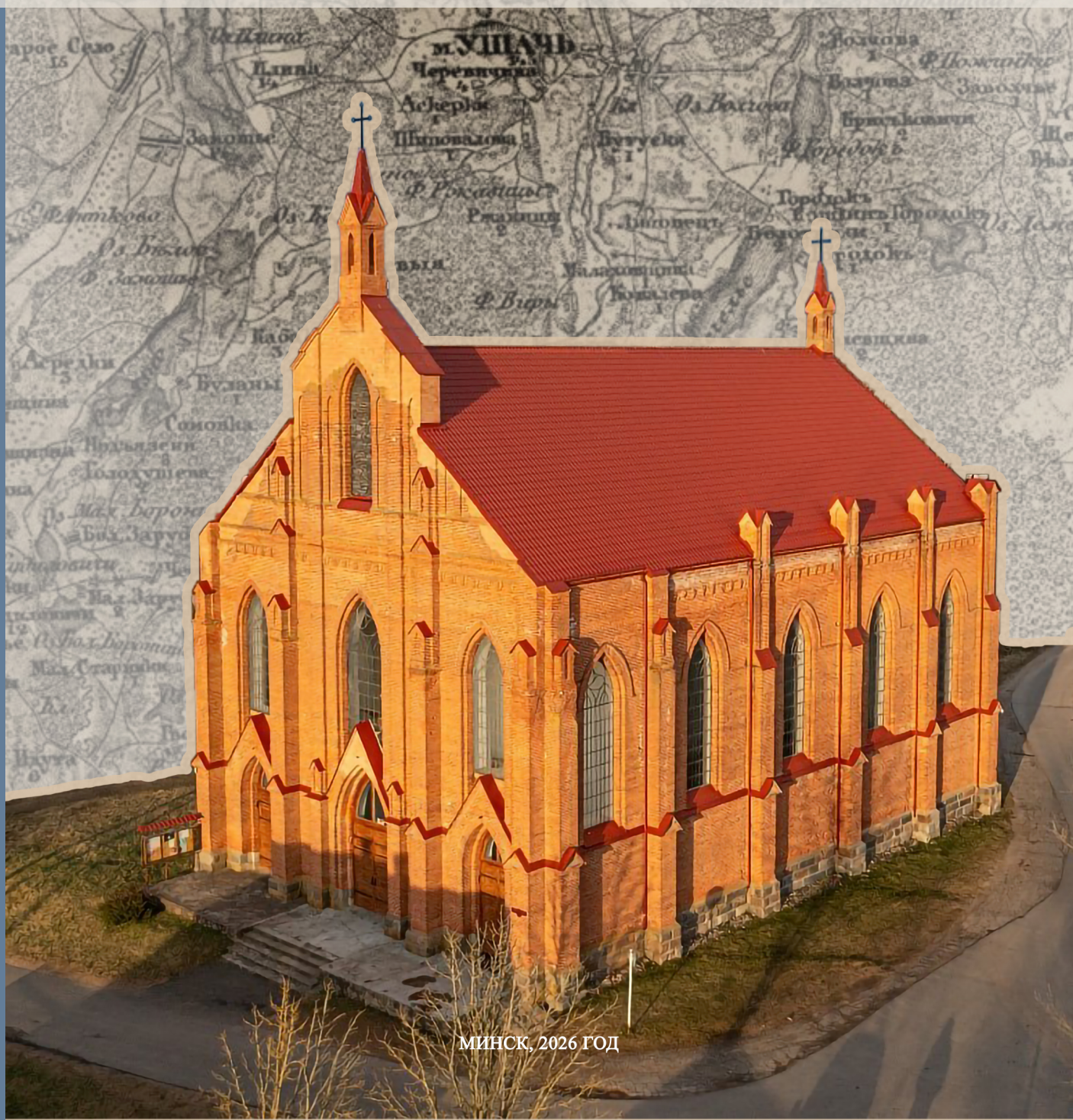
МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.П.УШАЧИ

ОБЪЕКТ №71.25

71.25-00.ОП.ГР
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ



МИНСК, 2026 ГОД

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Ушачский районный исполнительный комитет

Н/С
Объект № 71.25/158
Инв. № 40606
Экз. №

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.П.УШАЧИ

ОСНОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

71.25/158-00. ОП.ГР

Директор	А.Н. Хижняк
Заместитель директора	Ю.Н. Винников
Заместитель директора	О.М. Мазан
Начальник АПМ	Д.К. Мороз
Главный архитектор проекта	А.В. Вербицкая

июль, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 4
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ 6
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ 6
2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ 7
3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ 8
4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ 10
4.1. Параметры развития 10
4.2. Производственный потенциал 11
4.3. Общественное обслуживание 11
5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ 13
5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта 13
5.2. Развитие территориальных зон 16
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей 23
5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм 27
5.5. Изменение в землепользовании 31
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры 31
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры 32
5.8. Охрана окружающей среды 35
5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны 40
ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА 44
6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ 44
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания 44
6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия 45
6.3. Развитие системы озелененных территорий 45
6.4. Развитие транспортной инфраструктуры 46
6.5. Развитие инженерной инфраструктуры 46
6.6. Охрана окружающей среды 48
6.7. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций 49
7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА 50
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 51
8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ 51
9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ 52
10. ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН 53
10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах 56
10.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах 68
10.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах 75
10.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах 81
10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения 85

10.6 Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры 87
10.7 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне .. 88
10.8 Регламенты использования территорий в зоне специального назначения 89
11. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ 90
11.1. Зона охраны окружающей среды 91
11.2. Зона архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки 94
11.3. Регламент комплексной градостроительной реконструкции и (или) реновации застроенных территорий 95
11.4. Регламенты использования территорий перспективного освоения 97
11.5. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций 99
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Г.П.УШАЧИ 101
ПРИЛОЖЕНИЯ 105

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.п.Ушачи» (объект № 71.25/158, далее – Генеральный план и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – предприятие) на основании решения Ушачского районного исполнительного комитета (далее – Ушачский РИК) от 27 июня 2025 г. № 725 «О выдаче разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию, реставрацию объекта или его снос» и в соответствии с заданием на проектирование Ушачского РИК.

Основание для разработки Генерального плана является окончанием срока реализации градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п.Ушачи» (объект № 60.10), который был разработан в 2011 г.

Разработка Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий населенного пункта, развитием комфортного, привлекательного, экономически конкурентоспособного, современного города с достойным уровнем жизни и индивидуальной социальной и городской культурой, современной средой для жизни.

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

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

Граница населенного пункта, действующая на момент заключения договора о разработке Проекта уточнена на основании данных Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС, владелец Республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем»).

Генеральный план г.п.Ушачи разработан на информационной базе и исходных данных по состоянию на 1 января 2025 года.

В соответствии с заданием на проектирование Ушачского РИК в Проекте установлены следующие этапы планирования:

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

расчетный срок реализации (далее – 2 этап) – 2040 год.

По данным на 1 января 2025 года существующее население г.п.Ушачи составляет 5,7 тысяч человек (5 714 человек, согласно Национального статистического комитета Республики Беларусь) и площадь территории в существующей границе г.п.Ушачи – 776,321 гектар.

Площадь стратегического плана, рассматриваемого в Генеральном плане, составляет 29,4 тыс. га.

Площадь историко-архитектурного план, рассматриваемого в Генеральном плане, составляет 110 га.

Утвержденный Генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные районы населенного пункта, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктур, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планом землеустройства) и иных проектов.

[1] Согласно данным официального информационного ресурса Гелпортал земельно-информационной системы Республики Беларусь

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Национальные и региональные интересы устойчивого развития системы расселения Республики Беларусь предопределили характер и масштаб градостроительного развития населенного пункта. Так же характер градостроительного развития населенного пункта предопределяют решения, принятые в Схеме комплексного территориального развития (далее – СКТО) Витебской области и в СКТО Ушачского района[2].

Соглсно заданиея на проектирование (Приложение 1 к договору от 10 августа 2025 г. №71.25/158) установлены **цели и задачи работ**.

Целью Проекта являются разработка стратегии комплексного градостроительного развития г.п.Ушачи с прилегающими сельскими населенными пунктами – д.Липовец, д.Граденец, д.Волчо.

Задачами работ являются:

определение основных параметров социально-экономического и территориального развития г.п.Ушачи и прилегающих сельских населенных пунктов;

определение оптимальной планировочной структуры, с учетом сохранения историко-культурных ценностей, эффективного использования территорий города и прилегающих сельских населенных пунктов;

разработка функционального зонирования территории с установлением градостроительных регламентов;

разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;

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

определение перечня мероприятий по реализации решений генерального плана.

---

[2] Объект №13.25, разработана УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заданию Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь на основании перечня градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в 2025 году, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 января 2025 года № 10, и договора от 19 мая 2025 года № 6-ГР/25.

2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ

Городской поселок Ушачи, согласно Государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь (далее – ГСКТО Республики Беларусь), СКТО Витебской области и СКТО Ушачского района:

по типологии населенных пунктов – районный центр местного значения и главный планировочный центр района;

является – административным центром Ушачского района, центром отдыха и туризма, историко-культурный центром;

по функциональному типу относится к агропромышленным с туристско-рекреационной и природоохранной деятельностью;

населенный пункт с комплексом обслуживания районного уровня (с полным набором услуг стандартного и избирательного уровня);

относится к населенным пунктам с устойчивой стабилизацией с тенденциями к росту населения;

населенный пункт, находящийся на пересечении региональных (R2) и локальных (L1) планировочных осей, а так же в контактной зоне национальной (N1) планировочной оси;

входит в состав Полоцкого внутриобластного региона;

расположен в контактной зоне курорта республиканского значения «Ушачи», лечебно-оздоровительной местности «Ушачи» и заказника местного значения «Вечелье».

Также согласно п.4.1.2 СН 3.01.03 г.п.Ушачи относится к поселку городского типа 2 категории.

Численность населения г.п.Ушачи по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь на 1 января 2025 года составляет 5,7 тыс.чел (5 714[3] человек).

Площадь существующей границы г.п.Ушачи составляет:

776,32 га – согласно данным официального информационного ресурса Геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортала ЗИС РБ);

775,63 га – согласно данным официального информационного ресурса Публичной кадастровой карты Республики Беларусь (далее – ППК РБ).

Городской поселок Ушачи расположен в центральной части Витебской области и в центральной части Ушачского района.

К Ушачскому району примыкают: с северной части – Полоцкий район; с северо-восточной части – Шумилинский район; с юго-восточной части – Бешенковичский район; с южной части – Лепельский район; с

[3] Согласно данным на 01.01.2025 г. Национального статистического комитета Республики Беларусь.

юго-западной части – Докшицкий район; с западной части – Глубокский район.

В состав Ушачского района входят семь сельских советов – Глыбоченский, Веркудский, Сорочинский, Жарский, Ушачский, Кубличский, Великодолецкий и 257 населенных пунктов (г.п.Ушачи – городской населенный пункт и 256 сельских населенных пункта).

Через населенный пункт проходят планировочные (урбанизированные) оси:

регионального значения R2, сформированные створами автомобильных дорог республиканского значения Р-29 Ушачи-Вилейка, Р-113 Сенно-Бешенковичи-Ушачи, Р-116 Ушачи-Лепель;

локального значения L1, сформированные створами местных автомобильных дорог низшей категории – Н-3700 Ушачи - Зябки, Н-3701 Ушачи - Бабыничи до а/д Р-45, Н-3200 Полоцк - Ушачи и Н-3703 Ушачи - Немирова через д.Мосор.

Планировочная (урбанизированная) ось национального значения N1, сформированная в створе автомобильной дороги республиканского значения Р-46 Лепель – Полоцк - граница Российской Федерации (Юхновичи), проходит в меридиональном направлении ориентировочно в 8 км от существующей границы г.п.Ушачи.

Створы линии железной дороги общего пользования расположены на значительном удалении от г.п.Ушачи и проходят ориентировочно в 50-60 км в юго-западном направлении и в ориентировочно в 40 км в южном направлении от городского поселка.

3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Городской поселок Ушачи расположен на расстоянии: в 190 км от г.Минска, в 117 км от г.Витебска, а также в 46 км от г.Полоцк.

Основные транспортные связи и въезды в населенный пункт формируют:

автомобильная дорога республиканского значения Р-29 Ушачи–Вилейка (далее – Р-29), обеспечивающая связь городского поселка с г.Докшицы (административным центром Докшицкого района Витебской области) и г.Вилейка (административным центром Вилейского района Минской области), а также населенными пунктами, входящими в состав Жарского, кубличского и Великодолецкого сельских советов (далее – сельсоветов и (или) сельсовета) Ушачского района в юго-западном направлении. В границе г.п.Ушачи Р-29 – это створ ул.Октябрьская – участок ул. Ленинская;

автомобильная дорога республиканского значения Р-113 Сенно–Бешенковичи–Ушачи (далее – Р-113), обеспечивающая связь городского

поселка с г.Сенно (административным центром Сенненского района Витебской области) и г.п.Бешенковичи (административным центром Бешенковичского района Витебской области), а также с населенными пунктами, входящими в состав Сорочинского и Веркудского сельсоветов Ушачского района в восточном направлении. В границе г.п.Ушачи Р-113 – это створ ул.Витебская – участок ул.Ленинская. Также Р-113 проходит покасательной к д.Граденец и разделяет территорию д.Волчо на два запольных участка;

автомобильная дорога республиканского значения Р-116 Ушачи–Лепель (далее – Р-116), обеспечивающая связь городского поселка с г.Лепель (административным центром Лепельского района Витебской области) и населенными пунктами, входящими в состав Жирицкого и Великодворецкого сельсоветов Ушачского района в южном направлении. В границе г.п.Ушачи Р-116 – это створ участка ул.Советская. Также Р-116 проходит через д.Липовец и является створом ул.Озерная;

местная автомобильная дорога низшей категории Н-3700 Ушачи–Зябки (далее – Н-3700), обеспечивающая связь городского поселка с населенными пунктами, входящие в состав Ушачского и Кубличского сельсоветов Ушачского района в западном направлении. В границе г.п.Ушачи – это участок створа ул.Ленинская. Также Н-3700 служит для связи с железнодорожной станцией «Зябки», расположенной в д.Зябки Глубокского района;

местная автомобильная дорога низшей категории Н-3200 Полоцк–Ушачи (далее – Н-3200) обеспечивает связь городского поселка с г.Полоцк (административным центром Полоцкого района), а также населенными пунктами, входящие в состав Ушачского сельсовета Ушачского района в северое направлении. В границе г.п.Ушачи – это участок створа ул.Советской;

местная автомобильная дорога низшей категории Н-3703 Ушачи–Немирово через д.Мосар (далее Н-3703), обеспечивающая связь городского поселка с населенными пунктами, входящие в состав Ушачского и Сорочинского сельсоветов Ушачского района в юго-восточное направлении. В границе г.п.Ушачи – это створ ул.Калининская;

Территории городского поселка представляют собой сложную неоднородную структуру с неонорадной застройкой и сложны рельефом, которая разделена рекой Ушачей и створами улиц ул.Ленинская – ул.Витебская и ул.Советская на 6 (шесть) частей.

4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ

4.1. Параметры развития

Предложения генерального плана направлены на дальнейшее развитие г.п. Ушачи за счет достижения устойчивого функционирования экономики, создания условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения, формирования благоприятных условий проживания, совершенствования городской инфраструктуры по обслуживанию населения.

Параметры развития городского поселка установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов. Динамика численности населения по этапам реализации Генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов населенного пункта и прогнозируемой миграции жителей близлежащих населенных пунктов, в том числе нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Расчетная численность населения г.п.Ушачи:

по состоянию на 01.01.2025 – 5,7 тыс. человек;

первый этап (2035 год) – 5,8 тыс. человек;

второй этап (расчетный срок, 2040 год) – 5,9 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 187,5 тыс. кв. метров на 3,15 тыс. квартир (домов);

первый этап – 211,4 тыс. кв. метров на 3,49 тыс. квартир (домов);

второй этап (расчетный срок) – 229,2 тыс. кв. метров на 3,76 тыс. квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 41,6 тыс. кв. метров на 0,61 тыс. квартир (домов), в том числе:

многоквартирного – 29,7 тыс. кв. метров на 0,5 тыс. квартир, что составляет 71%, усадебного – 11,9 тыс. кв. метров на 0,11 тыс. квартир (домов), что составляет 29%, из них:

первый этап – всего 23,8 тыс. кв. метров на 0,34 тыс. квартир (домов), в том числе:

многоквартирный – 15,3 тыс. кв. метров на 0,26 тыс. квартир, что составляет 64%, усадебный – 8,5 тыс. кв. метров на 0,08 тыс. квартир (домов), что составляет 36%;

второй этап (расчетный срок) – всего 17,8 тыс. кв. метров на 0,27 тыс. квартир (домов), в том числе:

многоквартирный – 14,4 тыс. кв. метров на 0,24 тыс. квартир, что составляет 81%, усадебный – 3,4 тыс. кв. метров на 0,03 тыс. квартир (домов), что составляет 19%.

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 33 кв. метров /человека;

первый этап – 37 кв. метров /человека;

второй этап (расчетный срок) – 39 кв. метров /человека.

4.2. Производственный потенциал

В соответствии со Схемой комплексной территориальной организации Ушачского района, г.п.Ушачи по функциональному типу отнесен к агропромышленным с туристско-рекреационной и природоохранной деятельностью.

На территории г.п.Ушачи осуществляют деятельность УП ЖКХ Ушачского района, ГЛХУ «Ушачский лесхоз», ООО «Лес», ООО «Твестуба ПРО».

Социально-экономическое развитие городского поселка Ушачи в дальнейшем будет ориентировано на использование приграничного положения, развитие малого предпринимательства, агроэкотуризма и социальной инфраструктуры. Ключевые направления включают улучшение качества жизни через благоустройство, укрепление материальной базы социальной сферы и привлечение инвестиций для модернизации производств.

Главной целью социальной политики г.п.Ушачи остается дальнейшее повышение уровня и качества жизни населения. Важнейшими путями ее достижения должны стать: усиление роли заработной платы как главного фактора, стимулирующего экономическое развитие и повышение эффективности экономики, уменьшение количества малообеспеченных граждан, недопущение чрезмерной дифференциации по уровню доходов различных групп населения.

4.3. Общественное обслуживание

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

создавать полноценные комплексы первичного обслуживания в существующих и новых жилых образованиях;

обеспечивать путем создания развитой системы общественных центров нормативную пространственную доступность к объектам социально-гарантированного обслуживания;

усиливать функции по обслуживанию населения путем увеличения вместимости (мощности) существующих и строительства новых объектов районного и межселенного значения.

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

В сфере образования:

организацию подвоза детей к учреждениям образования из населенных пунктов зоны тяготения.

В сфере здравоохранения:

поддержание существующих объектов здравоохранения в удовлетворительном техническом состоянии, повышение уровня их материально-технического оснащения.

В организации занятий физкультурой и спортом:

предусматривать в составе общественных центров создание спортивных комплексов; на жилых территориях следует отводить площадки для занятий физкультурой населением, в том числе для воркаута.

В сфере культуры:

поддержание существующих зданий культуры в удовлетворительном техническом состоянии, повышение уровня их материально-технического оснащения.

В сфере торговли:

оптимизацию размещения объектов торговой сети; реконструкцию с расширением торговых площадей и модернизацией функционирующих объектов; создание магазинов шаговой доступности в районах существующей и перспективной жилой застройки.

В сфере общественного питания:

развитие сети объектов общественного питания в составе общественных центров; в теплое время года – организацию передвижных объектов общественного питания в местах отдыха населения.

В сфере бытового обслуживания:

организацию объектов бытового обслуживания с вовлечением субъектов малого и среднего бизнеса; развитие сети объектов бытового обслуживания за счет реконструкции и использования помещений, расположенных на первых этажах зданий, других приспособленных помещениях.

При размещении объектов социальной инфраструктуры необходимо организовывать удобные и безопасные подходы к ним, предусматривать приспособления для передвижения маломобильных

групп населения (людей с инвалидностью, пожилых граждан, граждан с детскими колясками).

5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта

Стратегия развития планировочной структуры г.п.Ушачи основана на соблюдении исторической преемственности сложившейся планировки городского поселка, сохранения и развития существующих селитебных территорий, обеспечения оптимального развития всех территориальных зон – общегородского центра, производственной застройки, рекреационных и ландшафтных территорий, инженерной и транспортной инфраструктурами, территорий специального назначения, а также территорий сельскохозяйственной зоны.

Планировочный каркас городского поселка строится вдоль основных урбанизированных осей (транспортных связей – створов улиц) с увязкой с природной осью водного объекта – р.Ушача и системой природных, антропогенных осей водных объектов (системы каналов, ручья и прудов (прудов-копаней)) и их пойменных территорий, а также в увязке с планировочной структурой СНП – деревень Липовец, Граденец и Волчо.

В Генеральном плане предусмотрено дальнейшее развитие сложившегося планировочного каркаса г.п.Ушачи как смешанной радиально-полукольцевую схему с радиальными и линейными осями, и элементами регулярной планировки.

Генеральным планом предусмотрено дальнейшее развитие дорожно-уличной сети городского поселка (в т.ч. сопредельных СНП – Липовец, Граденей и Волчо), например:

закрепление и развитие основных транспортных связей (радиальных основных планировочных осей – магистральных улиц, главных улиц категории Г) в створе улиц – ул.Ленинская-ул.Витебская, ул.Советская-ул.Озерная, ул.Октябрьская и ул.Калининская;

закрепление и развитие основных транспортных связей (полукольцевых основных планировочных осей – магистральных улиц, главных улиц категории Г) в створе ул.Комсомольской;

закрепление и развитие основных транспортных связей (полукольцевых второстепенных планировочных осей – основных жилых улиц категории Ж) в створе улиц – ул.Горького-ул.Витебской, ул.Дунайкалова-ул.Дубровского со строительством в РПО № 3 на 2 этапе нового участка продления ул.Дубровского с подключением его к

автомобильной дороге республиканского значения Р-29; ул.Аниса Клопова-ул.Озерная-ул.Центральная;

формирование на 1 этапе участка ул.Проектируемой № 1 в РПО № 3 и ул.Проектируемой № 4 в РПО № 2 с целью обеспечения транспортного обслуживания новых кварталов жилой усадебной застройки;

формирование на 1 этапе участка ул.Проектируемой № 5 в РПО № 2 с целью обеспечения транспортного обслуживания новой общественной многофункциональной застройки;

формирование на 2 этапе основных транспортных связей (полукольцевых второстепенных планировочных осей – основных жилых улиц категории Ж) в створе улиц – ул.Советская-ул.Проектируемая № 2 и ул.Проектируемая № 3 в РПО № 2;

проведение мероприятий по реконструкции участков основных жилых улиц ул.Советская-ул.Хуторская (в том чиле с организацией одностороннего движения по ним) и ул.Дунайкалова в РПО № 2;

резервирование участка створов ул.Проектируемая № 1 для дальнейшего развития полноценной полукольцевой планировочной оси в створе улиц ул.Дануйкалова-ул.Дубровского-ул.Проектируемая №1-ул.Совесткая-ул.Хуторская;

резервирование участка створов ул.Проектируемая № 5 для дальнейшего развития полноценной полукольцевой планировочной оси соединяющей ул.Озерную с ул.Калиниской;

резервирование участка створов ул.Проектируемая № 4 для дальнейшего развития полноценной радиальной планировочной оси с подключением ее к ул.Озерной;

Также генеральным планом резервируется створ для формирования северо-западного обхода[4] с мостовыми сооружениями через реки Уша и Крошанка с целью связи автомобильных дорог республиканского значения Р-113 с Р-29 (смотри также рис. 3.6.1, раздел 3.6).

Природный каркас г.п.Ушачи предлагается развивать на базе водных объектов (р.Ушача, ручья № 31, системы прудов и мелиоративных каналов) и их пойменных территорий, а также на базе сохраняемых и формируемых территориях рекреационной зоны и ландшафтной зоны специального назначения, и сохраняемых существующих территорий лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Ушачский лесхоз».

---

[4] Формирование северо-западного обхода согласно проектных решений СКТО Ушачского района (Объект № 13.25, разработана УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заданию Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь на основании перечня градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в 2025 году, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 января 2025 года № 10, и договора от 19 мая 2025 года № 6-ГР/25).

Генеральным планом предусмотрено:

формирование единой системы озеленения рекреационных и ландшафтных территорий;

сохранение и поддержание репрезентативных качеств (в том числе поддержание на должном уровне благоустройства) существующих рекреационных зон с высокими и средними рекреационными нагрузками (например – в районе пересечения ул.Ленинской с ул.Советской (сквер (мини детский парк) по ул.Ленинской; сквер по ул.Советской; сквер с бульваром по ул.Советской; рекреационных зон по ул.Витебской, в районе ул.В.Е. Лобонка, в районе ул.Дунайкалова);

сохранение существующих территорий лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Ушачский лесхоз» – городских лесов в районе ул.Н.Д. Бобоедова и в районе ул.Вечельской;

формирование на 1 и (или) 2 этапе благоустроенных рекреационных зон с высокими и средними рекреационными нагрузками – в РПО № 1 в районе ул.Пионерской (в т.ч. на пойменных территориях р.Ушача), в районе ул.Кореневского (рядом с исторической мельницей), с северной стороны вдоль ул.Витевской (например, для формирования и благоустройства аллеи славы); в РПО № 2 в районе ул.Проектируемая № 3, в районе ул.Калиниской; в РПО № 3 в районе ул.Октябрьской и ул.П.Бровки (на пойменных территориях р.Ушача), в районе ул.Советской, в районе ул.Мележа вдоль р.Ушача, в районе ул.Проектируемой № 1;

формирование на 1 и (или) 2 этапе благоустроенных рекреационных зон с низкими рекреационными нагрузками – в РПО № 2 в районе ул.Калиниской и ручья № 31 (например: развитие природного парка с устройством малых архитектурных форм и (или) информационных объектов с тематикой историко-археологического объекта – Городища[5]);

резервирование территории для возможного перспективного освоения и развития рекреационной зоны с высокими и средними рекреационными нагрузками, и (или) низкими рекреационными нагрузками во всех РПО;

сохранение, развитие, формирование на 1 и (или) 2 этапе территорий ландшафтной зоны специального озеленения специального назначения во всех РПО;

сохранение, развитие, формирование на 1 и (или) 2 этапе территорий ландшафтной зоны специального назначения прочего

---

[5] Историко-археологический объект: Городище,Восточная окраина г.п.Ушачи, около бывшего льнозавода. Известна под названием Замок. Площадка овальная, размерами 82х35 м с небольшими возвышениями по краям, укреплена валом. Обследовали в 1949 г А.Р. Митрофанов, в 1964 г. К.П. Шут, в 1972 г. А.Г. Калечиц, в 1981 г. А.А. Егарейчанко.

озеленения во всех РПО (в том числе – формирование 1 этапе территории прочего озеленения в районе ул.Витебской между существующими многоквартирными домами и ФОК «Ушачи-Юность»; сохранение территорий прочего озеленения на землях под болотами);

формирование системы протяженных пешеходных и велосипедных дорожек (в том числе – эко-троп и (или) лыжеролерной-трассы), обеспечивающих свободный доступ во все функциональные зоны и объединяющих рекреационные и ландшафтные зоны природного каркаса города.

Планировочную структуру г.п.Ушачи формируют основные селитебные территории жилой застройки, территории общественно-деловой застройки, территории производственной застройки (в том числе места погребения), рекреационные территории, ландшафтные территории специального назначения, территории транспортной и инженерной инфраструктур, сельскохозяйственные территории, территории водных объектов, территории специального назначения, а также иные территориальные зоны.

5.2. Развитие территориальных зон

Территориальное (функциональное) зонирование территории населенного пункта является одним из основных инструментов регулирования градостроительной и строительной деятельности, определяет условия функционального использования и организации территории, плотности и характера застройки.

Развитие нового жилищного строительства

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

этап освоения*:

первый этап – 2035 год;

второй этап – 2040 год.

(в соответствии с заданием на проектирование)*

площадь существующей границы г.п.Ушачи – 776,32 га;

площадь перспективной границы г.п.Ушачи* – 777,27 га;

(с учетом присоединяемых и исключаемых территорий из существующей границы населенного пункта)*.

Направление территориального развития населенного пункта определены

Генеральный планом для ***г.п.Ушачи*** предусмотрены следующие территории перспективного освоения:

Жилая застройка:

Для жилой зоны рассматривается модель развития территорий жилой застройки (комплексной многоквартирной застройки, усадебной застройки и смешанной пространственно застройки) с достижением градостроительных параметров, отвечающих социальным требованиям доступности объектов обслуживания, объектов социально-гарантированного обслуживания, рекреационных территорий, благоустройства, комфортной, безопасной и доступной среды проживания, мест приложения труда.

Для развития жилой зоны Генеральным планом предусмотрено:

Многоквартирная застройка:

сохранение во всех РПО кварталов и территорий существующей жилой многоквартирной застройки с сохранением основного типа функционального использования и, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации, реконструкции и (или) всех видов ремонта, в том числе капитального ремонта, с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств;

на 1 этапе завершение освоения территории в районе ул.Витебской (территория в границах земельного участка с кадастровым номером 224955100001001669 по ул.Витебская, 13 Г); на 1 и 2 этапе формирование новой застройки по ул.Витебской и ул.Проектируемой № 3 (кварталы с восточной улицы);

на 1 этапе новой многоквартирной застройки по ул.Советской (территория рядом с существующим многоквартирным домом по ул.Советская, 72)

перспективное освоение территории в РПО № 2 в районе пересечения ул.Комсомольской с ул.Ленинской (территория рядом с существующими многоквартирными домами по ул.Ленинская, 1 и 3, и по ул.Витебская, 6А).

Усадебная застройка:

сохранение во всех РПО кварталов и территорий существующей жилой усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования и, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации, реконструкции и (или) всех видов ремонта, в том числе капитального ремонта, с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств, а также, при необходимости и (или) обосновании замене ветхой застройки на новую застройку;

на 1 этапе завершение освоения земельных участков в границах зарегистрированных земельных отводов (земельных участков по ул.Ленинской, ул.Пионерской, ул.Строителей, ул.Фрунзе, ул.Цветочной, ул.Полевой, ул.Калининской), формирование новой застройки в районе ул.Дружбы и ул.Фрунзе; на 1 и 2 этапе формирование новой застройки в районе пересечения ул.Проектируемой № 3 с ул.Проектируемой № 4;

на первом этапе завершение освоения земельных участков в границах зарегистрированных земельных отводов (земельных участков по ул.Достоевского), формирование новой застройки[6] в районе ул.Проектируемой № 1;

перспективное освоение территории во всех РПО (в том числе – части территорий (территории ориентировочной площадью 4,9 га), пострадавших от природной стихии (урагана) лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Ушачский лесхоз» в районе ул.Н.Д. Бабоедова).

Общественно-деловая застройка:

Генеральным планом предусмотрено дальнейшее развитие и формирование системы общественных центров и общественно-деловых территорий населенного пункта.

формирование взаимосвязанной системы многофункциональных и специализированных общественных центров, развитие системы общественной смешанной застройки, расположенных на основных элементах планировочного каркаса (планировочных осей);

сохранение и развитие общегородского центра г.п.Ушачи;

сохранение территорий существующей общественно-деловой застройки с сохранением основного типа функционального использования и, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального ремонта) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территорий, а также, при необходимости и (или) обосновании замене ветхой застройки на новую застройку;

формирование системы центров первичного обслуживания (торгово-бытовое обслуживание, аптеки и др.) в районах нового жилищного строительства и существующей усадебной застройки для обеспечения нормативной доступности;

---

[6] Согласно разработанной проектной документации – Объект № 28.15 «Квартал индивидуальной жилой застройки в районе больницы в г.п.Ушачи», разработчик – Новополоцкий филиал УН «Институт Витебскгражданпроект», заключение государственной экспертизы – Государственное предприятие «Госстройэкспертиза по Витебской области» от 28.02.2019 г. № 1592-30/18

на 1 этапе формирование новой общественно-деловой смешанной застройки в районе ул.Фрунзе (в границах земельного участка с кадастровым номером 224955100001000109);

на 1 этапе формирование новой общественно-деловой смешанной застройки в районе пересечения ул.Горького с ул.Калининской (в том числе с развитием территорий[7] рядом с ФОК «Юность-Ушачи» УСУ «Ушачская специализированная детско-юношеская школа олимпийского резерва»); на 2 этапе формирование новой общественно-деловой смешанной застройки в районе ул.Проектируемой № 3 (в том числе с развитием территории для возможного создания физкультурно-спортивных сооружений[10] и многофункционального объекта[7]); на 2 этапе формирование новой общественной многофункциональной застройки межселенного значения в районе пересечения ул.Калининской с ул.Проектируемой № 5 с возможностью развития туристических[7] объектов и (или) комплексов (территория бывшего льнозавода);

на 1 этапе формирование новой общественной специализированной застройки (общественных объектов[6]) в районе ул.Проектируемой № 1;

перспективное освоение территории для возможного развития общественной многофункциональной застройки, в том числе межселенного значения, общественной специализированной застройки, общественно-деловой смешанной застройки (в том числе общественно-деловой с жилой) – в РПО № 1 в районе ул.Витебской (с северной ее стороны), в районе ул.Авангардной, в районе ул.Ленинской, в районе ул.Гаражной; в РПО № 2 в районе улиц Проектируемой № 3 и № 4, в районе ул.Аиса Клопова, ул.Калининской, ул.Проектируемой № 5, ул.Советской и ул.Н.Д. Бабоедова; в РПО № 1 в районе пересечения ул.Донукалова с пер.Донукалова, в районе ул.Дубровского.

Производственная застройка:

Для развития производственных территорий предусмотрено:

промышленные, коммунальные, производственные смешанные территории условно формируют два промышленных района городского поселка – «Северный» и «Южный»;

проведение мероприятий по инвентаризации, оценки технического состояния (в том числе строений и (или) сооружений) и упорядочению территорий площадок существующих действующих или недействующих промышленных, коммунальных, производственных смешанных объектов, и (или) предприятий, и (или) застройки с целью выявления скрытых территориальных резервов, нерационального использования территориального ресурса. Также сокращения базовых санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) от производственных площадок (в том числе

[7] Согласно проектных предложений СКТО Ушачского района и (или) инвестиционного проекта

действующих, недействующих, законсервированных) с последующей разработкой и утверждением проектов СЗЗ в установленном порядке;

перспективное освоение для возможного развития производственной смешанной застройки (производственно-деловой с общественной) – в районе ул.Ленинской (на выезде из г.п.Ушачи на автомобильную дорогу Н-3700), в районе улиц Советской, Гаражной и Фрунзе (в том числе в составе промышленного района «Северный»); в районе ул.Советской, ул.Калиниской и ул.Проектируемой № 3 (в том числе в составе промышленного района «Южный»).

Развитие территорий производственной зоны, в том числе территорий перспективного освоения проводить только при условии соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе с соблюдением требований «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ), утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. № 847 (в редакции от 14.02.2026 г. № 847).

Мероприятия по развитию мест погребения.

Существующие территории мест погребения в существующей границе г.п.Ушачи представлены:

земельным участком с кадастровым номером 224955100001001757 по ул.Октябрьская, 56А площадью 1,9586 га;

земельным участком с кадастровым номером 224955100001001756 по ул.П. Бровки, 6А, общей площадью 0,5657 га;

историческими кладбищами в районе ул.Советской (еврейское кладбище, расположенное рядом с площадкой Государственного предприятия «Ушачская ПМК-66») и в районе ул.Калиниской (христианское кладбище, расположенное на территории бывшего льнозавода). Данные кладбища не имеют зарегистрированных земельных отводов и документов о их закрытии.

Существующие территории мест погребения в существующей границе д.Волчо представлены земельным участком с кадастровым номером 224986002101000066 по адресу – Витебская обл., Ушачский р-н, Сорочинский с/с, д.Волчо, площадью 1.5109 га (запольный участок № 3).

Территориальный ресурс существующих мест погребения в существующих границах г.п.Ушачи (земельного участка с кадастровым номером 224955100001001757 по ул.Октябрьская, 56А, участка с кадастровым номером 224955100001001756 по ул.П. Бровки, 6А, исторических кладбищ в районе ул.Советской и ул.Калининской) – исчерпан.

Территориальный ресурс мест погребения в существующих границах д.Волчо исчерпан ориентировочно на 90%.

Для развития мест погребения (кладбищ) Генеральным планом предусмотрено:

закрытие существующих мест погребения в границах земельного участков с кадастровыми номерами 224955100001001757 и 224955100001001756 по адресу ул.Октябрьская, 56А и ул.П. Бровки, 6А в г.п.Ушачи;

для территории исторических кладбищ в районе ул.Советской и ул.Калининской в г.п.Ушачи – установление точных границ исторических кладбищ с оформлением официальных земельных отводов; оформление и (или) восстановление документов о их закрытии. При отсутствии документов о их закрытии – закрытие исторических кладбищ;

закрытие существующих мест погребения в границах земельного участка с кадастровым номером 224986002101000066 в д.Волчо после завершения полного освоения его территориального ресурса;

формирование на 1 этапе территории[8] ориентировочной площадью 5,18 га для организации новых мест погребения в пригородной зоне восточнее пересечения автомобильной дороги местного значения низшей категории (далее – дороги) Н-3767 Подъезд к д.Ковалевщина от а/д Н-3703 с дорогой Н-3703 Ушачи-Немирово через д.Мосар;

формирование на 1 этапе территории[9] ориентировочной площадью 2,01 га для организации новых мест погребения в пригородной зоне восточнее д.Теплично в районе дороги Н-3700 Ушачи-Зябки.

К концу 2040 года общая площадь новых территорий для организации мест погребения составит ориентировочно 7,19 га.

С целью освоения новых территорий для организации мест погребения потребуется изъятие земель:

из границ земельного участка с кадастровым номером 224955100001001618 лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз»;

из границ рабочего участка №834 сельскохозяйственного землепользователя Унитарное предприятие «Сафийские дары».

Архитектурно-пространственная композиция

Формирование архитектурно-пространственной композиции г.п.Ушачи будет осуществляться на основе существующей планировочной структуры и ее градостроительного гармоничного обогащения новыми архитектурными комплексами и формируемой застройкой.

---

[8] Согласно проектных предложений СКТО Ушачского района и ранее разработанной проектной документации.

[9] Согласно проектных предложений СКТО Ушачского района.

Генеральным планом предусмотрено:

сохранение существующих видовых перспектив с участием существующей застройки, общегородского центра, благоустройства рекреационных территорий в центральной части городского поселка и пойменных территорий р.Ушача;

обогащение панорамного силуэта населенного пункта посредством модернизации существующей застройки с приданием ей репрезентативных архитектурных качеств вдоль основных планировочных осей населенного пункта;

формирование новой многоквартирной и усадебной застройки, отвечающей современным потребительским качествам с развитым благоустройством и организацией доступной среды;

формирование малых архитектурных форм, объектов благоустройства (например – памятных знаков и (или) городской скульптуры, детских площадок, площадок для отдыха и спорта, тематических инсталляций, фотозон и т.п.) соразмерными окружающей среде и привлекательных для различных возрастных групп;

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

развитие гармоничного цветового ансамбля при оформлении фасадов, в том числе (при возможности) вечерней подсветки, застройки главных планировочных осей населенного пункта – створа ул.Ленинской-ул.Витебской и ул.Советской;

повышенные требования к архитектурному облику общественной, многоквартирной и усадебной застройки, в соответствии со значимостью места ее расположения (например, вдоль главных улиц города и (или) в общегородском центре);

гармоничное внедрение в городскую среду населенного пункта интерактивных пространств (например – интерактивных игровых зон с определенной тематикой, позволяющих ребенку в игровой форме познакомиться с алфавитом и (или) изучать счет, и (или) изучать животных, птиц, и т.п.), в том числе и на территории учреждений образования;

формирование привлекательной среды сложившихся и формируемых селитебных территорий по средствам создания доступной, комфортной и соразмерной человеку среды, гармоничное включение в жилую среду новых элементов (объектов ландшафтного дизайна, суперграфики (муралов) на фасадах зданий без окон, тематической суперграфики фасадов, гармоничного цветового оформления фасадов, устройство ярких и привлекательных для детей игровых площадок, площадок с антивандальными спортивными тренажерами и т.п.);

применение комплексного подхода при формировании и развитии территорий туристических объектов и (или) комплексов (например – применение принципов единого архитектурно-градостроительного ансамбля, гармоничного объемно-пространственного и цвето-колористического решения при оформлении объектов, соподчиненность благоустройства территории с архитектурным обликом объекта, раскрытие архитектурно-градостроительной композиции туристического объекта к водной акватории и (или) природному ландшафту (например, лесу), и т.п.);

формирование современной системы навигации в городской среде и туристических зонах за счет установки современных информационных стендов и (или) стендов с QR-кодами (например, позволяющие узнавать – историю населенного пункта, исторического объекта и (или) места, и (или) исторической личности, значимой для городского поселка; местонахождений тех или иных объектов туристического притяжения и сферы туристических услуг (например – гостиниц, туристических объектов и (или) маршрутов, зоной отдыха, объектов общественного питания и (или) иных объектов обслуживания), а также объектов повседневного и (или) эпизодического обслуживания;

формирование и благоустройство рекреационных и ландшафтных территорий с развитым благоустройством и современными подходами в части привлекательности данных территорий с целью повышения их туристической привлекательности.

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории г.п.Ушачи расположены объекты, которые включены в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь:

Костел святого Лаврентия, 1913 год, г.п.Ушачи, ул.П.Бровки, 13 (инв. № 234/С-9086), категория 3. Шифр 213Г000951.

Братское кладбище, 1941-1944 годы, г.п.Ушачи, ул.Советская, категория 3. Шифр 213Д000779.

Курганный могильник периода раннего средневековья, XI-XIII века, г.п.Ушачи, 3 км на юго-восток от поселка, категория 3. Шифр 213В000781.

Мемориальный комплекс «Прорыв», 1974 год, г.п.Ушачи, 7 км от поселка, между деревнями Паперина, Плина и Новое Село, категория 2. Шифр 212Д000780.

Кроме данных объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в г.п.Ушачи дополнительно определен объект, представляющий интерес в

историческом, архитектурном и культурном плане – здание по ул.Ленинской, 20А. Указанный объект после проведения дополнительных исследований может быть рекомендован к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г.п.Ушачи определена на основании:

анализа литературных и историко-картографических источников;

опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной значимости;

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

Опорный историко-архитектурный план разработан для территории площадью 110 га.

Ушачи упоминаются в XVI веке, поселение формировалось на берегах р.Ушача. На планировку повлияло разделение на две части: левобережную и правобережную. В исторической части сохранилась радиальная планировка. Место бывшей рыночной площади в правобережной части занимает сквер в границах ул.Ленинской – Садовой. Вокруг расположена исторически сложившаяся система кварталов. Основные улицы в этой части города соответствуют направлению и трассировке исторических улиц. К наиболее старым направлениям относятся улицы Ленинская, Советская, Садовая, Петруся Бровки, Фрунзе, в западной (левобережной) части – продолжение ул.Ленинской, а также улиц Октябрьская, Пионерская, Кореневского. К началу XX века возникли направления улиц Школьной, Калининской. В 1930-х годах появились направления ул.Полоцкой, пер.Октябрьского, продолжение ул.Фрунзе. В районе улиц Октябрьской, Петруся Бровки и ул.Партизанской расположены христианские кладбища. На пересечении улиц Петруся Бровки и Школьной находится костел св. Лаврентия. На ул.Советской братское кладбище 1941-1944 гг.

В районе ул.Советской и ул.Ленинской находятся здания 1950-х годов. На территории Ушачей сохранились примеры деревянной усадебной застройки первой пол. XX века, обладающие характерными элементами деревянной архитектуры этого периода. Рядовая историческая застройка расположена преимущественно в районе улиц Ленинской, Пионерской, Кореневского. Рядовая застройка формирует и дополняет исторический облик города.

Таким образом, в г.п.Ушачи наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части, сформировавшаяся на протяжении всей истории (территория в районе улиц Ленинской,

Советской, Кореневского - Пионерской), а также примеры исторической застройки, природный ландшафт вдоль реки Ушача.

На территории г.п.Ушачи есть исторические объекты, которые не имеют статуса историко-культурных ценностей. На ул. Октябрьской рядом с кладбищем находится могила жертв фашизма. В Ушачах сохранился дом, в котором жила семья Народного поэта Беларуси Рыгора Бородулина. На бульваре по ул. Советской установлены памятники Народному поэту Беларуси Рыгору Бородулину и Народному писателю Беларуси Василю Быкову.

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

По г.п.Ушачи разработаны и утверждены проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей:

«Братское кладбище», 1941-1944 годы, ул.Советская в г.п.Ушачи Витебской области (постановление МК РБ от 23.12.2013 г. № 94);

Мемориальный комплекс «Прорыв» в г.п.Ушачи, 7 км от поселка, между деревнями Паперина, Плина и Новое Село Ушачского района Витебской области (постановление МК РБ от 14.07.2021 г. № 51).

В проектах зон охраны установлены границы территории историко-культурных ценностей, охранная зона, зона регулирования застройки, зона охраны ландшафта, зона охраны культурного слоя, которые нанесены на чертеж опорного историко-архитектурного плана и генеральный план. Режимы содержания и использования этих зон учтены при разработке генерального плана.

Для других историко-культурных ценностей на стадии генерального плана зоны охраны не проектируются, а только резервируются территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования.

В настоящем проекте зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурных ценностей. В том числе:

территории вокруг историко-культурных ценностей, резервируемые под охранную зону: для костела святого Лаврентия – территория в границах участка; для памятника археологии «Курганный могильник периода раннего средневековья» – территории на расстоянии 50 м от наружных границ памятника;

территория, резервируемая под зону регулирования застройки, для которой предлагается следующий режим: рекомендуется реконструкция существующей застройки и новое строительство не выше 2 этажей.

На последующих этапах проектирования необходимо установить границы зон охраны для историко-культурных ценностей:

Костел святого Лаврентия (1913 год), г.п.Ушачи, ул.П.Бровки, 13 (инв. № 234/С-9086), категория 3. Шифр 213Г000951.

Курганный могильник периода раннего средневековья, XI-XIII века, г.п.Ушачи, 3 км на юго-восток от поселка, категория 3. Шифр 213В000781.

На зарезервированных территориях охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

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

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

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

сохранение элементов исторического ландшафта.

С учетом истории формирования г.п.Ушачи рекомендуется:

сохранение элементов исторической планировочной структуры в центральной части (территория в районе улиц Ленинской, Советской, Кореневского - Пионерской), а также архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, рядовой застройки конца XIX - первой пол. XX века, что предусматривает сохранение и ремонт фасадов зданий с учетом их первоначального облика (в том числе сохранение декоративных элементов и традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом исторического вида, использование традиционных кровельных материалов); применение традиционного вида прозрачных ограждений участков и территорий высотой не более 1,2 м; сохранение исторического ландшафта вдоль р.Ушача.

По информации института истории НАН Беларуси с учетом истории формирования г.п.Ушачи дополнительно определена территория, зарезервированная под охрану культурного слоя в пределах улиц Кореневского, Пионерской, Советской, Ленинской, Октябрьской.

Выполнение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, осуществление иной деятельности на территории памятника археологии «Курганный могильник периода раннего средневековья» и археологических объектов (в границах исторической части г.п.Ушачи на зарезервированной территории зоны охраны культурного слоя) допускается по согласованию с местным исполнительным и

распорядительным органом базового территориального уровня, которое основано на соответствующем заключении Национальной академии наук Беларуси, после разработки мер по охране археологических объектов (статьи 129, 130 Кодекса Республики Беларусь о культуре от 20 июля 2016 г. № 413-З).

5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм

Озелененные территории г.п.Ушачи 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 общего пользования в г.п.Ушачи к расчетному периоду составит 245,5 гектара, в том числе озелененных территорий общего пользования – 46,1 гектар.

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

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» обеспеченность г.п.Ушачи озелененными территориями общего пользования должна составлять не менее 10 квадратных метров на человека (поселок городского типа II категории). Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования для существующей численности населения (5,7 тысяч человек) должна составлять не менее 5,7 гектаров. С учетом перспективной численности населения, 5,9 тысяч человек, минимальная площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку должна составить 5,9 гектаров.

Общая площадь существующих озелененных территорий общего пользования г.п.Ушачи с учетом городских лесов составляет 29,1 гектаров. существующий показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования составит 10,7 квадратных метров на человека.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах г.п.Ушачи предусматривается в результате поддержания благоустройства существующих озелененных территорий общего пользования, а также формирования и благоустройства новых объектов озеленения.

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

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

В зависимости от степени рекреационных нагрузок озелененные территории общего пользования подразделяются на:

Р-1 – общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками;

Р-2 – общего пользования с низкими рекреационными нагрузками;

Р-4 – городские леса.

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне общего пользования устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65% ее площади.

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

В связи с расположением части существующих озелененных территорий в границах красных линий улично-дорожной сети, изменится площадь существующих озелененных территорий (сквер по ул.Лобанка с 0,6 гектара до 0,5 гектара, городских лесов – с 24,5 до 24,2 гектара).

Генеральным планом предусматривается корректировка границ существующего сквера у ФОКа с уменьшением площади на 0,6 гектара с восточной стороны и расширением с южной стороны на 2,5 гектара.

К концу 2 этапа площадь озелененных территорий общего пользования составит 46,1 гектар, а обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 31,9 квадратных метров на человека.

При принятии решения об изъятии городских лесов (Р-4) площадью 4,2 га, резервируемых под зону жилой усадебной застройки и транспортных коммуникаций, показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования составит 31,2 кв. м/человека

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

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

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом производственных, инженерных, либо

транспортных объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

Площадь озелененных территорий специального назначения г.п.Ушачи принята с учетом озелененности функциональной зоны 50% и составит около 72,8 га.

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.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 102,7 га.

В систему озелененных территорий входят *озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий*, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Общая площадь озелененных территорий вдоль улиц и в границах красных линий составит 23,9 га.

Озелененность застроенной части г.п.Ушачи к концу второго этапа составит 40,6% (без учета водных поверхностей, прочих и сельскохозяйственных земель).

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий включают:

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 10 кв.м./чел;

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

поддержание благоустройства существующих озелененных территорий общего пользования;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Шедько, сквера по ул.Витебская, сквера по ул.Проектируемая № 1, сквера по ул.Ленинская, сквера по ул.Советская, зона отдыха у воды по ул.Проектируемая № 1, сквера на пересечении ул.Калининская и ул.Заводская, сквера у УЗ «Ушачская центральная районная больница», зоны отдыха у воды по ул.Ленинская на 1 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Пионерская, сквера по ул.Проектируемая № 3, сквера по ул.Вечельская, сквера по ул.Молодежная на 2 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня зоны отдыха у воды по ул.Корнеевского (в том числе 0,1 га на 1 этапе и 0,1 га на 2 этапе);

при озеленении жилой застройки обеспечить соблюдение показателя обеспеченности населения озелененными территориями в жилой многоквартирной застройке (не менее 20 кв.м/чел);

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

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

Туризм. В целях развития туризма настоящим Проектом предлагается:

развитие сети агроусадеб и объектов туристического сервиса в целях развития туристического потенциала г.п.Ушачи;

развитие сети средств размещения туризма, в результате реконструкции и строительства объектов туристической инфраструктуры, в том числе объектов отдыха и туризма;

развитие и совершенствование местных туристических маршрутов – маршрутов выходного дня, велосипедных маршрутов;

развитие экологического туризма на особо охраняемых природных территориях в соответствии с допустимыми рекреационными нагрузками;

развитие объектов туристической индустрии на рекреационных территориях.

5.5. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры г.п.Ушачи планируется к изъятию около 2,1 га сельскохозяйственных земель. Земли принадлежат УП «Сафийские дары».

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

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

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом г.п.Ушачи предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Внешний транспорт

Автомобильный транспорт

резервирование территории для строительства северо-западного автодорожного обхода с мостами через р.Ушача и р.Крошанка.

Магистрально-уличная сеть

На 1 этапе:

строительство участка ул.Проектируемой № 1 – 0,5 км;

реконструкция ул.Хуторской – 0,4 км;

реконструкция ул.Данукалова – 0,4 км;

реконструкция существующих пешеходных мостов;

организация одностороннего движения по ул.Хуторской и участку ул.Советской.

На 2 этапе:

строительство продолжения ул.Дубровского – 0,2 км;

строительство ул.Проектируемой № 2 – 0,4 км;

строительство участка ул.Проектируемой № 3 – 1,0 км;

строительство участка ул.Проектируемой № 4 – 0,2 км;

строительство участка ул.Проектируемой № 5 – 0,2 км;

реконструкция ул.Аниса Клопова – 0,9 км;

реконструкция ул.Советской – 0,4 км;

реконструкция ул. Калининской – 0,1 км;

строительство двух пешеходных мостов через р.Ушача.

Велосипедная инфраструктура

В соответствии с Концепцией развития велосипедного движения в Республике Беларусь для достижения доли поездок на велосипеде (15-20%) проектными решениями предусматривается строительство сети велосипедных дорожек в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистрально-уличной сети.

Общественный пассажирский транспорт

Для обеспечения нормативной доступности необходимо наращивание сети общественного транспорта. Проектом предусмотрено поэтапное наращивание линий общественного транспорта по главным и жилым улицам, где это необходимо. На первом этапе предлагается организация автобусного движения протяженностью 1,4 км.

Транспортно-обслуживающие устройства

Для жителей намеченной в генеральном плане новой многоквартирной застройки на расчетный срок необходимо 398 машино-мест, в том числе, на первом этапе 205 машино-мест. Размещение автотранспорта предлагается преимущественно на автостоянках и внутриквартальных территориях, а также на парковках возле различных объектов общественного назначения.

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Сохранение действующей системы электроснабжения в составе Витебской энергосистемы.

Реконструкция сооружений и высоковольтных линий электропередачи (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы электроснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

Газоснабжение

Сохранение и развитие действующей системы подачи природного газа.

Реконструкция сооружений газоснабжения и газопроводов (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы газоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы газоснабжения.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

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

Развитие централизованных систем теплоснабжения с оптимальным использованием мощностей действующих теплоисточников с учетом их реконструкции (модернизации).

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сооружений и сетей теплоснабжения, строительство новой инфраструктуры системы теплоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Организация централизованного теплоснабжения вводимой многоквартирной застройки или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения от поквартирных котлов, локальных котельных.

Организация теплоснабжения новой усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием электрической энергии, природного газа, местных видов топлива.

Связь

Реконструкция действующих и строительство новых сетей и сооружений связи.

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

Параллельное развитие технологии сотовой подвижной электросвязи со строительством жилой и общественной застройки, обладающей достаточными и необходимыми техническими характеристиками (мощностями) для последующей установки в(на) них объектов сотовой подвижной электросвязи.

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения с максимальным использованием сложившейся системы водоснабжения на базе действующих водозаборных сооружений.

Строительство новой инфраструктуры системы водоснабжения с соблюдением требований действующего законодательства.

Проведение инвентаризации сетей водоснабжения с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности; сверхнормативных сроков эксплуатации; направления и (или) места расположения) сооружений и сетей водоснабжения.

Сохранение ведомственных систем водоснабжения промышленных предприятий, развивающихся по собственным программам.

Водоотведение (Канализация)

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы водоотведения (канализации) с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на очистных сооружениях (далее – ОС) биологической очистки в искусственных условиях.

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

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

Сохранение ведомственных систем водоотведения (канализации) промышленных предприятий, развивающихся по собственным программам.

Санитарная очистка территории

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

Дождевая канализация

Развитие децентрализованной системы закрытой дождевой канализации со строительством коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сетей системы дождевой канализации. Замена сетей дождевой канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Развитие и организация систем дождевой канализации промышленных предприятий по собственным программам.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на локальных внутриплощадочных сооружениях перед их отведением в систему дождевой канализации города, при необходимости.

Защита территории от подтопления

Строительство систем дренажа.

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

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Благоустройство прибрежной полосы реки Ушача с созданием рекреационных территорий.

5.8. Охрана окружающей среды

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

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

формирование природно-экологического каркаса г.п.Ушачи на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий с обеспечением озелененности в границах населенного пункта не менее 40%;

обеспечение максимально возможной озелененности при освоении новых территорий под застройку в соответствии с регламентами Генерального плана;

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями 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 г. № 2-Т и Гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности воды водных объектов для хозяйственно-питьевого и культурно-бытового (рекреационного) использования и воды в ванне

бассейна», утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 г. № 37

при разработке проектов, связанных с развитием (строительством, реконструкцией) инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, магистрального трубопроводного транспорта, а также осуществление иной деятельности, связанной с изменением гидрологического режима территорий, потенциально влияющей на расселение земноводных, необходимо предусматривать мероприятия по сохранению естественных и созданию искусственных мест размножения (мелководные водоемы), формированию в лесных массивах искусственных понижений с застойными явлениями для поддержания численности земноводных и обеспечения их водоемами для размножения;

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

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

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха и по выполнению санитарно-гигиенических требований:

проведение мероприятий по соблюдению требований к использованию территории в границах СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду:

в том числе на 1 этапе:

ДКУСП«Ушачская передвижная механизированная колонна № 66»;

ГЛХУ «Ушачский лесхоз» (г.п.Ушачи);

ГЛХУ«Ушачский лесхоз» (д.Граденец);

Витебское областное потребительское общество (ул.Советская 73 - автобаза);

УП ЖКХ Ушачского района (ул.Калининская, 13В);

КПРСУП«Витебскоблдорстрой»;

ГУДО «Центр подготовки, повышения квалификации и переподготовки рабочих» управления сельского хозяйства и продовольствия Ушачского райисполкома (д.Граденец);

на 2 этапе:

ИП Нестеренко Н.Н.;

ООО«Лес»;

РУП«Витебскэнерго»;

УП ЖКХ Ушачского района (ул.Фрунзе, 35А);

ОАО «Витебскоблавтотранс» (автостанция);

Учреждение «Витебское областное управление Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь»;

Витебское областное потребительское общество (ул.Советская, 73А, 73Б, ул.Советская, ул.Советская, 83);

УЗ«Витебская база хранения медицинской техники и имущества»;

УП «Витебская универсальная база»;

ООО«Твестуба ПРО»;

ПРУП«Витебскоблгаз»;

ЧПУП«КВАТ»;

ОАО«Полоцкий молочный комбинат»;

Индивидуальный предприниматель Республики Беларусь (ул.Октябрьская, 31);

Производственный участок Филиала ОАО «Моготекс»;

ООО «ИПК ВИК ГРУПП»;

Витебское областное УП«Витебскоблтоп»;

ОАО«Ушачский райагросервис» (д.Граденец).

освоение территорий в границах СЗЗ и СР под жилую застройку возможно после проведения мероприятий, обеспечивающих выполнение предусмотренных настоящим Проектом, в результате которых данные территории будут находиться вне границ СЗЗ и СР;

при размещении новых производственных, транспортных и коммунально-складских объектов обеспечить выполнение требований санитарных норм и правил к режиму СЗЗ;

разработка проекта СЗЗ существующих котельных (Центральная, Больница) г.п.Ушачи с их утверждением в порядке, установленном законодательством;

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

создание насаждений СЗЗ и СР для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

выполнение расчетов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, перспективным площадкам для создания транспортных объектов и сооружений при разработке проектной документации;

проведение оценки риска для жизни и здоровья населения на территории нового строительства в связи с превышением предельно

допустимой среднесуточной и среднегодовой концентраций по формальдегиду в атмосферном воздухе.

проведение оценки риска для жизни и здоровья населения на территории нового строительства в связи с превышением предельно допустимой среднесуточной и среднегодовой концентраций по формальдегиду в атмосферном воздухе, а также превышением допустимой среднегодовой концентрации по углерода оксиду в атмосферном воздухе;

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и объектов растительного мира:

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

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);

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц при реконструкции и новом строительстве;

сохранение существующих и формирование новых рекреационных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции, в соответствии с предложениями, изложенными в разделе 5;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов. Мероприятия по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений, в том числе борщевика Сосновского, ежегодно разрабатываются и утверждаются в планах местными исполнительными и распорядительными органами по результатам полевых обследований и кадастровых обследований территории, проводимых Национальной академией наук Беларуси.

Мероприятия по обращению отходами:

развитие и совершенствование действующей планово-регулярной системы санитарной очистки территории;

дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузкой их на дальнейшее использование;

соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных

постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. № 22;

установка контейнеров с оборудованием специальных площадок в районах усадебной застройки, новой застройки на внутриквартальных и других территориях населенного пункта;

Мероприятия 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;

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке;

использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности; откосов выемок, насыпей, стенок, галерей, а также их сочетание;

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

оценка воздействия 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.

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;

выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ;

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

соблюдение требований к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, в соответствии со специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, утвержденными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.06.2019 г. № 360;

проведение измерений плотности потока радона и мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности естественных радионуклидов; в случае превышения фактических значений радиационных характеристик, допускаемых гигиеническими нормами уровней, должно быть определено содержание и объем мероприятий, обеспечивающих выполнение нормативных требований;

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

На территории города представлена селитебными территориями многоквартирной, жилой усадебной застройкой, смешанной общественно-жилой застройки. В городском поселке расположены производственные предприятия (в том числе и потенциально опасные объекты), объекты и системы жизнеобеспечения населения и социального обслуживания. С учетом существующих объектов для городского поселка характерны зоны повышенной опасности при пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях.

При возникновении военных конфликтов в городе прогнозируется возникновение сложной обстановки с возникновением пожаров, образованием завалов, зон химического заражения местности, разрушение объектов и систем жизнеобеспечения.

С целью уменьшение риска возникновения ЧС предлагается реализовать следующие мероприятия по предупреждению ЧС.

Для повышения устойчивости функционирования территории городского поселка при угрозе и возникновении ЧС проектом предусмотрено:

приоритетное групповое размещение промышленных объектов с формированием промышленных узлов в производственной зоне;

мероприятия по инженерной подготовке территории и водоотведению;

инженерные мероприятия по защите территории от подтопления (затопления) ливневыми и паводковыми водами;

нормирования расстояний от границ участков промышленных предприятий, автозаправочных станций до жилых и общественных зданий, участков дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, учреждений здравоохранения и отдыха;

нормированием противопожарных разрывов между сооружениями; между сооружениями и открытыми складами горючих материалов; между сооружениями и газопроводами; между сооружениями и железнодорожными путями, автомобильными дорогами; между сооружениями и лесными массивами;

строительство зданий и сооружений с учетом наличием пожарных аварийно-спасательных подразделений в пределах нормативного радиуса зоны обслуживания, их технической оснащенностью.

По развитию и модернизации системы оповещения.

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС:

установку электросирены или комплекса речевого оповещения на объектах: установку электросирены или комплекса речевого оповещения на потенциально опасных объектах: ГЛХУ «Ушачский лесхоз» (г.п.Ушачи ул.Бобоедова, 6), АЗС № 34 РУП «Беларуснефть-Витебскоблнефтепродукт» (г.п.Ушачи ул.Ленинская, 1А);

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

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

спецификацию проектируемых средств оповещения и их подключения в автоматизированную систему централизованного оповещения определяется органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны на стадии разработки проектной документации.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки городского поселка до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

от границ усадебной жилой застройки городского поселка до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

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

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

предусмотреть увеличение мощности насосных станций на водозаборах для обеспечения необходимого количества воды на нужды пожаротушения;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки города с ликвидацией всех тупиковых участков согласно 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 задвижки для отключения поврежденных участков водопровода городского поселка не в зоне разрушений зданий и объектов;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов.

Мероприятия гражданской обороны.

Для защиты населения, материальных и историко-культурных ценностей на территории городского поселка от опасностей, возникающих (возникших) при ведении военных действий или

вследствие этих действий на следующих стадиях проектирования предусматривать:

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

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

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

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

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

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

ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

В области жилищного строительства и комплексного обустройства жилых территорий генеральным планом предусмотрено увеличение объема нового жилищного фонда г.п.Ушачи на 23,8 тыс. кв. метров на 340 квартир (домов), в том числе за счет:

многоквартирного жилищного строительства – 15,3 тыс. кв. метров на 0,26 тыс. квартир, что составляет 64%;

усадебного жилищного строительства – 8,5 тыс. кв. метров на 0,08 тыс. квартир (домов), что составляет 36%.

Потребность в новых жилых территориях, всего – 15,3 га, в том числе под многоквартирную застройку – 3,9 га, усадебную застройку – 11,4 га.

В области развития системы общественного обслуживания приоритетным направлением является повышение качества обслуживания населения, что предусматривает:

открытие торговых объектов;

строительство открытых спортивных сооружений;

обеспечение жителей существующих районов и районов-новостроек всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных государственных социальных стандартов и нормативов;

обеспечение одновременного ввода объектов социальной инфраструктуры с возможным размещением встроенных объектов в первых этажах в районах нового строительства жилья.

В системе дошкольного и общего среднего образования выполнение государственных стандартов обеспеченности учреждениями дошкольного и общего среднего образования должно осуществляться с учетом наполняемости классов и групп, предусмотренных санитарными нормами и правилами. Организация подвоза детей из населенных пунктов зоны тяготения к учреждениям образования специальным транспортом.

Улучшение условий обслуживания населения учреждениями здравоохранения предусматривается за счет укрепления их материально-технической базы.

При строительстве новых объектов или перепрофилировании помещений в существующих зданиях необходимо обеспечить создание доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, гражданами с детскими колясками.

6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий следует разработать и утвердить проекты зон охраны историко-культурных ценностей:

Костел святого Лаврентия (1913 год), г.п.Ушачи, ул.П.Бровки, 13 (инв. № 234/С-9086), категория 3. Шифр 213Г000951.

Курганный могильник периода раннего средневековья, XI-XIII века, г.п.Ушачи, 3 км на юго-восток от поселка, категория 3. Шифр 213В000781.

Целесообразно рассмотреть здание по ул.Ленинской, 20А, представляющее интерес в историческом, архитектурном и культурном плане, которое может быть рекомендовано к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

6.3. Развитие системы озелененных территорий

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 10 м кв./чел;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Шедько, сквера по ул.Витебская, сквера по ул.Проектируемая № 1, сквера по ул.Ленинская, сквера по ул.Советская, зона отдыха у воды по ул.Проектируемая № 1, сквера на пересечении ул.Калининская и ул.Заводская, сквера у УЗ «Ушачская центральная районная больница», зоны отдыха у воды по ул.Ленинская на 1 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня зоны отдыха у воды по ул.Корнеевского (в том числе 0,1 га на 1 этапе);

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

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

поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 г. № 2-Т и Гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности воды водных объектов для хозяйственно-питьевого и культурно-бытового (рекреационного) использования и воды в ванне бассейна», утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 г. № 37.

6.4. Развитие транспортной инфраструктуры

В качестве первоочередных предлагаются следующие мероприятия, намеченные к реализации к 2035 году в г.п. Ушачи:

строительство участка ул.Проектируемой № 1 – 0,5 км;

реконструкция ул.Хуторской – 0,4 км;

реконструкция ул.Данукалова – 0,4 км;

реконструкция существующих пешеходных мостов;

организация одностороннего движения по ул.Хуторской и участку ул.Советской;

организация автобусного движения протяженностью 1,4 км;

строительство автомобильных стоянок для легковых автомобилей на 205 машино-мест.

6.5. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Реконструкция сооружений и высоковольтных линий электропередачи (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы электроснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

Газоснабжение

Реконструкция сооружений газоснабжения и газопроводов (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы газоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы газоснабжения.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы теплоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Организация централизованного теплоснабжения вводимой многоквартирной застройки или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения от поквартирных котлов, локальных котельных.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы теплоснабжения.

Связь

Реконструкция действующих и строительство новых сетей и сооружений связи.

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

Водоснабжение

Строительство новой инфраструктуры системы водоснабжения с соблюдением требований действующего законодательства.

Проведение инвентаризации сетей водоснабжения с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности; сверхнормативных сроков эксплуатации; направления и (или) места расположения) сооружений и сетей водоснабжения.

Водоотведение (Канализация)

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра. Замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации и попадающих под пятно застройки.

Санитарная очистка территории

Закрытие полигона коммунальных отходов г.п.Ушачи с рекультивацией и благоустройством территории.

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

Дождевая канализация

Развитие децентрализованной системы закрытой дождевой канализации со строительством коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сетей системы дождевой канализации. Замена сетей дождевой канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Развитие и организация систем дождевой канализации промышленных предприятий по собственным программам.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на локальных внутриплощадочных сооружениях перед их отведением в систему дождевой канализации города, при необходимости.

Защита территории от подтопления

Строительство систем дренажа.

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

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

6.6. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают:

проведение мероприятий по соблюдению требований к использованию территории в границах СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду:

в том числе на 1 этапе:

ДКУСП«Ушачская передвижная механизированная колонна № 66»;

ГЛХУ «Ушачский лесхоз» (г.п.Ушачи);

ГЛХУ«Ушачский лесхоз» (д.Граденец);

Витебское областное потребительское общество (ул.Советская 73 – автобаза);

УП ЖКХ Ушачского района (ул.Калининская, 13В);

КПРСУП«Витебскоблдорстрой»;

ГУДО «Центр подготовки, повышения квалификации и переподготовки рабочих» управления сельского хозяйства и продовольствия Ушачского райисполкома (д.Граденец);

разработка проекта СЗЗ существующих котельных (Центральная, Больница) г.п.Ушачи с их утверждением в порядке, установленном законодательством;

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 г. № 2-Т и Гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности воды водных объектов для хозяйственно-питьевого и культурно-бытового (рекреационного) использования и воды в ванне бассейна», утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 г. № 37.

6.7. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

С целью защиты населения и территории города при угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также опасностей, возникающих при ведении военных действий, предлагается реализация следующих мероприятий.

Для оповещения населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций произвести:

установку электросирены или комплекса речевого оповещения на объектах: установку электросирены или комплекса речевого оповещения на потенциально опасных объектах: ГЛХУ «Ушачский лесхоз» (г.п.Ушачи ул.Бобоедова, 6), АЗС № 34 РУП «Беларуснефть-Витебскоблнефтепродукт» (г.п.Ушачи ул.Ленинская, 1А);

осуществить установку электросирен и комплексов речевого оповещения территории городского поселка, попадающей в зону катастрофического затопления.

обеспечить развитие системы оповещения на стадиях разработки детального планирования и строительной документации;

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

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

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

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Разработка проектов:

схема энергоснабжения, в составе схем электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории г.п.Ушачи. В Генеральном плане установлены территориальное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в границе перспективной 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 устанавливаются для – земель лесного фонда и (или) лесохозяйственной зон (территорий); земель, занятых поверхностными водными объектами; земель запаса; земель природоохранного, сельскохозяйственного и историко-культурного назначения; земель обороны; земель в границах ООПТ.

Градостроительные регламенты генерального плана подлежат конкретизации и (или) уточнению, и (или) детализации при последующем проектировании (например, при разработке – градостроительных проектов специального и (или) детального планирования, и (или) земельного паспорта, и (или) предпроектной документации (далее – ПП), и (или) архитектурно-планировочной концепции (далее – АПК), и (или) градостроительной концепции (далее – ГРК), и (или) иной документации) в части – уточнения границы, конфигурации, площади основных территориальных (функциональных) зон, типологии территориальных (функциональных) зон и выделения подтипов зон, и (или) зоны;требования к застройке.

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

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

Регулирующие зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий территориальных (функциональных) зон.

Градостроительные регламенты, установленные для основных территориальных (функциональных) зон населенного пункта – жилой, общественно-деловой, производственной, рекреационной и

ландшафтной, относятся к утверждаемой части Генерального плана. Градостроительные регламенты дополнительных территориальных (функциональных) зон и регулирующих зон населенного пункта относятся к обосновывающей части Генерального плана.

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 71.25/158-00.ГМ-4 «Схема территориального зонирования».

9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

регламент функциональный – виды и типы территориальных зон;

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

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

Регламент функциональный. Виды и типы территориальных зон:

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

физические параметры элементов застройки.

Для территориальной (функциональной) жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Территориальные 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, сельскохозяйственная.

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

10. ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

В Генеральном плане г.п.Ушачи в пределах перспективной границы на расчетный период выделены следующие **виды территориальных зон:**

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

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

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

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

(Л) ландшафтная зона специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов,

территории противоэрозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования;

(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования транспортных коммуникаций и сооружений на них, сооружений и сетей электросвязи, систем тепло- и электроснабжения, инженерного оборудования. Для предотвращения их вредного воздействия на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

Также территории транспортной инфраструктуры включают территории транспортных объектов. А территории транспортных объектов, в том числе включают в себя территории, предназначенные для размещения и (или) строительства мест временного, и (или) постоянного хранения автомобилей (в том числе: гараж-стоянка (паркинг), автоматизированный гараж-стоянка, встроенный (встроенно-пристроенный, надстроенный) гараж-стоянка, гараж-стоянка закрытого типа, механизированный гараж-стоянка, многоэтажный гараж-стоянка, надземный гараж стоянка, гараж-стоянка открытого типа, подземный гараж-стоянка, пристроенный гараж-стоянка, комбинированный гараж-стоянка, гараж-стоянка с грузовыми лифтами (далее – места хранения автотранспорта и (или) гараж-стоянка); стоянка и (или) автомобильная парковка (парковка) (далее – автомобильные стоянки и парковки); гараж-стоянка боксового типа и (или) гаражи-стоянки боксового типа (далее – боксовые гаражи)), и прочие объекты транспортно-обслуживающего профиля (в том числе зарядных станций – ЭЗС);

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

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

Типология территориальных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ОСНОВНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная пространственно застройка (Ж-3): *многоквартирная с общественно-деловой (Ж-3.3);* *усадебная с общественно-деловой (Ж-3.4).*
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1): *межселенного значения (О-1.1).*
	Общественная специализированная застройка (О-2): *научных и образовательных учреждений (О-2.4);* *учреждений дошкольного и общего среднего образования (О-2.5);* *лечебно-оздоровительных организаций (О-2.6);* *физкультурно-спортивных учреждений (О-2.7);* *религиозных (культовых) объектов и комплексов (О-2.8)*
	Смешанная застройка (О-3)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная застройка (П-1)
	Коммунальная застройка (П-2): *коммунально-обслуживающая (П-2.1).*
	Смешанная застройка (П-3)
	Места погребения (П-4)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1): *площадей (Т-1.3)* *пешеходных зон, улиц (Т-1.4)*
	Транспортных объектов и сооружений (Т-2): *Предприятий по обслуживанию пассажиров (автостанция) (Т-2.1);* *предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО, шиномонтаж, автомойка, автобусный парк) (Т-2.2);* *места хранения автомобильного транспорта (стоянки) (Т-2.3);* *места хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки) (Т-2.4);*
	Транспортно-общественная (Т-3)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)
	Инженерных сооружений (И-2)

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственные земли (С-1): *луговые (С-1.3)*
	Ведения личного подсобного хозяйства граждан, коллективного садоводства, огородничества (С-3)
ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (В)	
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Пожарных аварийно-спасательных подразделений (СН-1)
	Режимных объектов и территорий (СН-2)

10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

Жилая зона (Ж), с учетом основного вида применяемой застройки подразделяются на следующие типа:

Ж-1 – многоквартирная застройка;

Ж-2 – усадебная застройка;

Ж-3 – смешанная пространственно застройка:

Ж-3.3 – многоквартирная с общественно-деловой;

Ж-3.4 – усадебная с общественно-деловой.

Зона жилой многоквартирной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены жилые многоквартирные дома малоэтажные, среднеэтажные и (или) переменной этажности жилые дома, общежития и (или) ведомственное жилье, и (или) арендное жилье, объекты повседневного обслуживания (в том числе встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие), зеленные насаждения ограниченного пользования, площадки для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и школьного возраста, спортивные площадки и (или) площадки для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик), хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, места временного и (или) постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и (или) парковки (за исключением боксовых гаражей), ЭЗС[10], объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и (или) проезды.

В зоне жилой многоквартирной застройки **приоритетным является размещение** жилых многоквартирных домов различной этажности (в том числе – малоэтажных (1-3 этажа) и среднеэтажных (4-5 этажей) с сопутствующей инфраструктурой, и при необходимости,

[10] При обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе Методических рекомендаций по определению мест размещения зарядных станций, разработке схем размещения зарядных станций, утвержденных Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24.03.2022 № 38

объектами повседневного спроса шаговой доступности, при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне жилой многоквартирной застройки **возможно размещать**: при необходимости и (или) соответствующем обосновании – жилые многоквартирные многоэтажные (6-9 этажей) дома с сопутствующей инфраструктурой, при обязательном условии согласования с местными исполнительными и распорядительными органами, в т. ч. с ГУ «Ушачский районный центр гигиены и эпидемиологии» и Ушачский районный отдел по чрезвычайным ситуациям, и с обязательным условием соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции, а также при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарной аварийно-спасательной части населенного пункта); общественные объекты (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие объекты, в т. ч. объекты повседневного обслуживания и (или) торгово-бытового обслуживания – магазины, торговые объекты (стационарного и (или) нестационарного типа), торговые центры, объекты общественного питания, объекты почтовой связи, объекты банковских услуг (в т.ч. банкоматы, инфокиоски и т.п.), небанковские кредитно-финансовые организации, информационные центры, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны, тароматы и т.п.); учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования; учреждения и (или) объекты внешкольного или дополнительного образования и воспитания (школы искусств и (или) эстетического воспитания, воскресные школы и т. п.); специализированные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, спортивные школы и т.п.); учреждения образования (учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования, в том числе – начальная школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования (классы I ступени общего среднего образования) и (или) средняя школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования; учреждения здравоохранения и (или) лечебно-оздоровительные объекты (за исключением – станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови; больниц, специализированных больниц и (или) иных специализированных поликлинических объектов или диспансеров); учреждения соцобеспечения (за исключением – объектов с дневным пребыванием и

(или) домов-интернатов); объекты туристического сервиса (в т. ч. гостиничные объекты – мини-гостиницы, хостелы, гостиницы домашнего типа, туристические бюро и (или) агентства и т.п.); зеленные насаждения ограниченного пользования; площадки для отдыха взрослого населения и (или) игр детей; площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста; площадки для занятий физкультурой; физкультурно-спортивные сооружения и (или) объекты (в т. ч. тренажерные и (или) спортивные залы и т.п., спортивные площадки, за исключением крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) комплексов с трибунами); хозяйственные площадки, в т. ч. для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов; площадки для выгула собак (за исключением комплексов (ОКД) дрессировки собак); площадки для хранения велосипедов и иных мобильных средств передвижения; места временного и (или) постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и (или) парковки, и (или) экопарковки, за исключением гаражей боксового типа и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражных массивов); объекты, ссоружения и коммуникации инженерной инфраструктуры (в т. ч. инженерно-технические объекты – АТС, ТП, районные котельные и т. п.); улицы местного значения и (или) проезды, пешеходные и (или) вело пешеходные пространства, площади, зоны и (или) улицы. Также возможно размещение: культовых объектов (за исключением крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей); общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых, ЭЗС в составе плоскостных автомобильных стоянок и парковок при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ[11]; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

Также при необходимости и (или) при наличии инвестиционного предложения с последующим выкупом с аукциона земельных участков, и (или) земельного участка застройщиком государственной и (или) не государственной формы собственности в зоне жилой многоквартирной застройки (в т. ч. смешанной застройки – многоквартирной с общественно-деловой) возможно формирование, размещение и (или) строительство только высокоплотной жилой усадебной застройки блокированного типа с земельным участком до 0,06 га (максимум до

[11] Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847 (в редакции от 14.02.2026 №78).

0,08 га), этажностью до 3 (трех) этажей (в т. ч. возможностью устройства мансардного этажа) при обязательном условии – согласования с местными исполнительными и распорядительными органами (в т. ч. Отделом архитектуры и строительства Лунинецкого районного исполнительного комитета (далее – РИК)) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА (в том числе СП 1.02.01-2023), обязательным условием разработки предпроектной (прединвестиционной) документации, разработке градостроительного проекта детального планирования, архитектурно-планировочной концепции и (или) иной проектной документации последующих стадий проектирования (*далее – Спец.Условия1*).

В границах зоны жилой многоквартирной застройки **запрещается размещение и (или) строительство**: повышенной этажности (10-16 этажей) и высотной (17 этажей и более) многоквартирной застройки; усадебной жилой застройки (за исключением только высокоплотной застройки блокированного типа при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия1*); торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 кв. м и боле квадратных метров; крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных); учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т. п.) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, коммунально-складских, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т. ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т. п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа; сооружений и (или) коммуникации транспорта (в т. ч. объектов и коммуникаций внешнего транспорта), связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов

МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Зоны жилой усадебной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены жилые усадебные дома (коттеджного и (или) блокированного типа), объекты повседневного обслуживания, зеленные насаждения ограниченного пользования и (или) общего пользования, объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, улицы и (или) проезды.

В зоне жилой усадебной застройки **приоритетным является размещение** жилых усадебных домов (коттеджного и (или) блокированного типа) с сопутствующей инфраструктурой и, при необходимости, объектами повседневного спроса шаговой доступности, при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч противопожарных разрывов и иных противопожарных мероприятий, и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне жилой усадебной застройки **возможно размещать**: гостевые домики в составе застройки коттеджного типа; ведомственные жилые объекты (ведомственное жилье); многоквартирные малоэтажные жилые дома этажностью 1-3 этажа (в т. ч. с возможностью устройства мансардного этажа) при необходимости и (или) наличии инвестиционного предложения с обязательным условием соблюдения действующих НПА и ТНПА, и согласования с местными исполнительными и распорядительными органами; общественные объекты (в т. ч. встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие, объекты повседневного обслуживания и (или) торгово-бытового обслуживания – торговые объекты, объекты культурно-бытового обслуживания, объекты общественного питания, гостиничные объекты (мини-гостиницы, и (или) домашние гостиницы, и (или) гостевые домики и т.п.), аптеки и т.п.); учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования (в том числе – начальная школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования (классы I ступени общего среднего образования) и (или) средняя школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования); учреждения внешкольного образования и (или) воспитания; объекты инженерной инфраструктуры (в т. ч. инженерно-технические объекты – АТС, ТП и т.п.); хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов; улицы и (или) проезды; зеленные насаждения ограниченного пользования и (или)

общего пользования; площадки для отдыха взрослого населения и (или) игр детей; площадки для занятий физкультурой; площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста. Также возможно размещение: культовых объектов; общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

Также при необходимости и (или) при наличии инвестиционного предложения с последующим выкупом с аукциона земельных участков, и (или) земельного участка застройщиком не государственной формы собственности в зоне жилой усадебной застройки (в т. ч. смешанной застройки – усадебной с общественно-деловой) возможно формирование, размещение и (или) строительство жилой многоквартирной застройки малоэтажной (1-3 эт.) и (или) среднеэтажной (4-5 эт.), и (или) переменной этажности не более 5 этажей, в т.ч. с возможностью устройства мансардного этажа, при обязательном условии – согласования с местными исполнительными и распорядительными органами (в т. ч. Отделом архитектуры и строительства Ушачского РИК) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА (в том числе СП 1.02.01-2023), обязательным условием разработки предпроектной (прединвестиционной) документации и (или) разработке градостроительного проекта детального планирования, и (или) архитектурно-планировочной концепции, и (или) иной проектной документации последующих стадий проектирования (далее – *Спец.Условия2*).

В границах зоны жилой усадебной застройки **запрещается размещение и (или) строительство**: многоквартирных многоэтажных (6-9 этажей), повышенной этажности (10-16 этажей), и переменной этажности жилых многоквартирных домов этажностью 6-10 этажей и (или) более этажей (за исключением многоквартирных малоэтажных жилых домов этажностью 1-3 этажа и (или) многоквартирных среднеэтажных жилых домов этажностью 4-5 этажей, и (или) переменной этажности не более 5-ти этажей, в т.ч. с возможностью устройства мансардного этажа, при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия2*); высотной (17 этажей и более) многоквартирной застройки; торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 кв. м и боле квадратных метров; крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с

трибунами; станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных); учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т. ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т. п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа (за исключением боксовых гаражей для хранения личного автотранспорта в границах одного усадебного участка и (или) одного домовладения); сооружений и (или) коммуникации транспорта (в т. ч. объектов и коммуникаций внешнего транспорта), связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т.ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Зоны жилой смешанной застройки (многоквартирной с общественно-деловой, усадебной с общественно-деловой) включают территории, на которых в пределах одного структурно-планировочного элемента могут размещаться: жилые здания разного типа: жилая многоквартирная застройка в составе функциональной зоны смешанной многоквартирной с общественно-деловой застройки; жилая усадебная застройка (застройка коттеджного и (или) блокированного типа) в составе функциональной зоны усадебной с общественно деловой; общественные объекты (многофункциональные, за исключением межселенного значения, и (или) специализированные; объекты социально-гарантированного обслуживания, повседневного обслуживания и (или) шаговой доступности, в т. ч. встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие); объекты сектора туристических услуг; зеленые насаждения общего пользования с высокими и (или) средними рекреационными нагрузками; зеленные насаждения ограниченного пользования; площадки для отдыха взрослого

населения, игр детей, спортивные площадки и (или) для занятий физкультурой; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и парковки, гаражи для индивидуального автотранспорта в составе усадебной застройки, но запрещено размещение – объектов и предприятий по обслуживанию транспортных средств (например, СТО, шиномонтаж, автомастерских (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ) и т.п.) и гаражных массивов или гаражных кооперативов); объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки и постройки (за исключением – хозяйственных площадок и (или) построек для содержания животных (скота) и (или) птиц и (или) для установки улей), в том числе для установки контейнеров по раздельному коммунальных отходов, улицы, проезды. Также возможно размещение: культовых объектов (за исключением крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей); общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых, ЭЗС в составе плоскостных автомобильных стоянок и парковок при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

В зоне смешанной многоквартирной с общественно-деловой застройки **приоритетным является размещение** жилых многоквартирных домов различной этажности, но не более 9 этажей, с сопутствующей инфраструктурой, встроенно-пристроенных и (или) отдельно стоящих общественных объектов (общественных многофункциональных и (или) специализированных), при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч противопожарных разрывов и иных противопожарных мероприятий, и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне смешанной многоквартирной с общественно-деловой застройки **возможно размещение:** жилых многоквартирных многоэтажных (6-9 этажей) домов при обязательном условии согласования с местными исполнительными и распорядительными органами, в т. ч. с ГУ «Ушачский районный центр гигиены и эпидемиологии» и Ушачский районный отдел по чрезвычайным ситуациям, и с обязательным условием соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции, а также при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в

зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарного депо); формирование, размещение и (или) строительство только высокоплотной жилой усадебной застройки блокированного типа с земельным участком до 0,06 га (максимум до 0,08 га), этажностью до 3 (трех) этажей (в т. ч. возможностью устройства мансардного этажа) при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия1*.

В зоне смешанной усадебной с общественно-деловой застройки **приоритетным является размещение** жилых усадебных домов (коттеджного и (или) блокированного типа) с сопутствующей инфраструктурой и, при необходимости, объектами повседневного спроса шаговой доступности, при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч противопожарных разрывов и иных противопожарных мероприятий, и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне смешанной усадебной с общественно-деловой застройки **возможно размещение и (или) строительство:** жилой многоквартирной застройки малоэтажной (1-3 эт.) и (или) среднеэтажной (4-5 эт.), и (или) переменной этажности не более 5 этажей, в т.ч. с возможностью устройства мансардного этажа, при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия2*.

В зоне жилой смешанной застройки (многоквартирной с общественно-деловой и (или) усадебной с общественно-деловой) **запрещено размещение:** торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 и боле квадратных метров; крупных культовых комплексов; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи, станций переливания крови, иных специализированных поликлинических объектов, диспансеров и (или) больниц; учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т.ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т.п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов или гаражных кооперативов; объектов и коммуникаций внешнего транспорта; сооружений и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых

оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Тип, подтип, параметры застройки, конфигурацию территориальных (функциональных) зон (в т.ч. их площадь), виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению и (или) строительству в зоне жилой застройки (многоквартирной и усадебной), смешанной застройки (многоквартирной с общественно-деловой и (или) усадебной с общественно-деловой) устанавливаются, корректируются, конкретизируются и (или) дополняется при последующем проектировании – при разработке проектов детального планирования и (или) иной проектной документации, в т. ч. градостроительного паспорта земельного участка и (или) АПК, и (или) ГРК, и (или) ПП.

Также в Генеральном плане выделена территория ПО для возможного развития смешанной пространственно застройки (многоквартирная, усадебная, общественно-деловая).

Многоквартирная, усадебная, общественно-деловая ***включает*** *территории комплексной застройки, на которых расположены малоэтажные и (или) среднеэтажные жилые дома, в том числе с объектами обслуживания (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящими), усадебные дома и (или) блокированные дома (в том числе с объектами обслуживаниями), объекты сектора туристических услуг, объекты малых предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых, объекты и субъекты агроэкотуризма, объекты повседневного обслуживания, общественные многофункциональные объекты, общественная специализированная застройка, зеленные насаждения ограниченного пользования, площадки для игр детей дошкольного возраста, площадки для игр детей школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой, площадки для сбора коммунальных отходов, площадки для выгула собак, площадка для хранения велосипедов, а также иных средств передвижения, места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки), объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и проезды.*

В данной зоне ***запрещается*** *строительство жилой усадебной застройки, гаражей боксового типа, АЗС, СТО и авторемонтные мастерские (объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население)), пожарное депо, промышленные предприятия, коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы), места погребения, объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).*

Территории перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой границы населенного пункта могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования, в том числе проектов детального планирования, с обязательным условием предварительной разработкой концепции развития (архитектурно-планировочной концепции) данных территорий

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон устанавливаются в соответствии с таблицей 10.1.1

Таблица 10.1.1

Тип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда*, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения*, чел./га
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка		
многоквартирная застройка		не менее 2000*	не менее 50*
Ж-2	Жилая усадебная застройка		
усадебная существующая застройки с размером участка до 0,25 га		не менее 500*	не менее 10*
усадебная застройка, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе с размером участка до 0,15 га		не менее 500*	не менее 10*
новая усадебная застройка с размером участка до 0,15 га		не менее 500*	не менее 10*
Ж-3	Жилая смешанная застройка		
жилая смешанная		не менее 1000*	не менее 30*
общественно-жилая многоквартирная		не менее 2000*	не менее 50*
общественно-жилая усадебная		не менее 500* и не более 1500*	не менее 10*

Примечания:
1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.
2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-30%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.
3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более чем на 15% в меньшую и (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 НПА и ТНПА.
* показатели плотности жилищного фонда и плотности населения могут корректироваться, уточняться при последующем проектировании.

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.1.2.

Таблица 10.1.2

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %*		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки	не менее 70%	-	не более 30%
2. Зона жилой усадебной застройки	-	не менее 70%	не более 30%
3. Зона жилой смешанной пространственно застройки:			
многоквартирная, усадебная, общественно-деловая	не менее 40**%	не менее 40**%	не более 20**%
многоквартирная с общественно-деловой	не менее 70%	-	не более 30%
усадебная с общественно-деловой	-	не менее 70%	не более 30%

* баланс территории должен составлять 100%

** доля застройки может корректироваться при последующем проектировании в большую и (или) меньшую сторону, но один из видов застройки при ее увеличении не должен превышать 80%

Генеральным планом регулируются физические параметры жилой усадебной застройки в соответствии с таблицей 10.1.3.

Таблица 10.1.3

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
1. Величина земельного участка*, включая площадь застройки, кв.м	для существующей застройки: до 2500
	для застройки, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе: от 1000 до 2500*
	новое строительство : от 1500* до 2500*
2. Высота застройки, эт.	1-2 этажа, возможно устройство мансардного этажа
3. Общая площадь дома, кв.м	ориентировочно от 120*
Примечание:* площадь земельного участка в жилой усадебной застройке может корректироваться, уточняться при последующем проектировании, в том числе, при конкретном объемном проектировании.	

Генеральным планом регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

этажность – от 1 до 5 этажей, также возможно формирование многоэтажной застройки этажности (но не более 9 этажей) при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения

ЧС (пожарного депо), а также при обязательным условием соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. требований подпункта 4.3.12 пункта 4.3 СН 3.01.03-2020.

10.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент функциональный

На чертеже ГМ-4 «Схема территориального зонирования» зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

Общественно-деловая зона **(О)**, с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы, в том числе с выделением двух подтипов:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-1.1. – общественная многофункциональная межселенного значения.

О-2 – общественной специализированной застройки:

О-2.4 – научных и образовательных учреждений;

О-2.5 – учреждений дошкольного и общего среднего образования;

О-2.6 – лечебно-оздоровительных организаций;

О-2.7 – физкультурно-спортивных учреждений;

О-2.8 – религиозных (культовых) объектов и комплексов.

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются в контактной зоне основных планировочных осей населенного пункта – улиц Витебской, Советской и Калининской. Они включают объекты общественной застройки различной функциональной и (или) целевой направленности (в т.ч. административные и (или) административно-деловые объекты, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, учреждения дополнительного образования, другие объекты общественного обслуживания и (или) назначения, санаторно-оздоровительные и туристско-рекреационные объекты (например, санатории), зеленые насаждения общего и (или) ограниченного пользования, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, места временного и постоянного хранения автомобилей (плоскостные автомобильные стоянки, парковки и экопарковки, устройство иных гаражей-стоянкок боксового типа, боксовых гаражей запрещено), ЭЗС, объекты инженерной инфраструктуры, проезды.

Зоны общественной многофункциональной застройки межселенного значения формируются в контактной зоне с озером Вечелье в районе пересечения ул.Калининской с ул.Проектируемой №5 с

целью развития объектов и (или) комплексов туризма, и (или) сектора туристических услуг. В данной зоне приоритетным является размещение объекты сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты), санаторно-оздоровительные и туристско-рекреационные объекты (например, санатории, туристические комплексы, туристические базы и т.п.), объекты отдыха и туризма, физкультурно-спортивные объекты и (или) сооружений.

В зоне общественной многофункциональной застройки **возможно размещать:** административные и (или) административно-деловые объекты и (или) учреждения (объекты органов государственного управления и местного самоуправления; финансово-кредитные учреждения, общественных организаций издательств, редакций, информационные центры и т.п.); торговые объекты (торговые центры, фирменные и специализированные магазины, за исключением оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков и баз); объекты общественного питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания и т. п.); объекты сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты), санаторно-оздоровительные и туристско-рекреационные объекты (например, санатории, туристические комплексы, туристические базы и т.п.), объекты отдыха и туризма; объекты культурно-бытового и (или) торгово-бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания и т.п.); учреждения образования (за исключением учреждений среднеспециального и высшего образования) и учреждения дополнительного образования; лечебно-оздоровительные объекты и (или) учреждения здравоохранения (за исключением станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных);объекты почтовой связи и электросвязи; культурно-просветительские и досугово-развлекательные объекты (дома культуры, музеи, выставочные залы, галереи, мини-кинозалы и (или) кино-комнаты (домашний кинотеатр), библиотеки, караоке-клубы, центры досуга и развлечений, и т.п.); физкультурно-спортивные здания, сооружения или объекты (ФОК, ФОЦ, клубы по спортивным интересам, тренажерные и (или) спортивные залы, спортивные площадки и т.п.); культовые объекты за исключением крупных культовых комплексов и (или) монастырей; инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.); места временного хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки, плоскостные автомобильные стоянки гостевые и временного хранения, за исключением гаражей боксового типа, гаражных кооперативов и (или) массивов); общественные туалеты; озелененные территории общего и

(или) ограниченного пользования. Также в составе общественной многофункциональной застройки (но за исключением территорий – санаторных, туристических объектов и (или) комплексов) возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ; жилых многоквартирных домов этажностью не более 5 этажей при условии использования первых этажей для размещения объектов общественного обслуживания и (или) жилых усадебных домов с размером земельного участка не более 0,09 га на стадии «Детальный план».

В зоне общественной многофункциональной застройки **запрещено размещение:** жилой многоквартирной застройки – многоэтажной (6-9 этажей), повышенной этажности (10-16 этажей) и высотной (17 и более этажей); жилой усадебной застройки всех типов и видов (в т. ч. коттеджного и блокированного типа, за исключением территории, для которой разработан градостроительный проект детального планирования); станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных); учреждений и объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п) за исключением ветаптек; производственных предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности; коммунальных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности (в т.ч. склады и базы); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа; объектов, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примагистральных территориях и примыкают к территориям жилых, рекреационных и ландшафтных зон. Данные зоны включают: комплексы профильных объектов (деловых, административно-деловых, учебных, лечебных, медицинских, культурно-просветительских, спортивных и других профильных общественных объектов) в объеме более 50 процентов и объекты других общественных функций, доля которых составляет не более 30 процентов территории территориальной зоны; объекты общественных организаций; предприятия и (или) объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, объекты туристического сервиса (в т.ч. гостиничные объекты различного тип и вида), спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания; зеленые насаждения общего и (или) ограниченного пользования; сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения не менее 50 процентов соответствующих «основных» видов общественной застройки и (или) объектов определенного целевого назначения.

В зоне общественной специализированной застройки **возможно размещать:** административные и (или) административно-деловые объекты и (или) учреждения (объекты органов государственного управления и местного самоуправления; финансово-кредитные учреждения и (или) объекты, общественных организаций издательств, редакций, информационные центры и т.п.); торговые объекты (торговые центры, фирменные и специализированные магазины, за исключением оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков и баз); объекты общественного питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания и т. п.); объекты сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты), объекты отдыха и туризма; объекты культурно-бытового и (или) торгово-бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания и т. п.); учреждения образования; лечебно-оздоровительных объектов и (или) учреждений здравоохранения (за исключением ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п); объекты почтовой связи и электросвязи; культурно-просветительские и досугово-развлекательные объекты и (или) учреждения; физкультурно-спортивные здания, сооружения или объекты; культовые объекты; места временного хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки, плоскостные автомобильные стоянки гостевые и временного хранения, за исключением гаражей боксового типа, гаражных кооперативов и (или)

массивов); общественные туалеты; озелененные территории общего и (или) ограниченного пользования. Также **возможно размещение:** общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ; многоквартирных жилых домов этажностью не более 5 этажей при условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план» (за исключением территории существующих и (или) формируемых на 1 этапе (до 2035 г.) – учреждений образования (общего среднего и (или) дошкольного образования), учреждений здравоохранения, физкультурно-спортивных объектов (зданий и сооружений) и культовых объектов в границах функциональных зон подтипа – *научных и образовательных учреждений, учреждений дошкольного и общего среднего образования, лечебно-оздоровительных учреждений, физкультурно-спортивных зданий и сооружений, религиозных (культовых) объектов и комплексов*.

В зоне общественной специализированной застройки **запрещено размещение:** жилой многоквартирной застройки – многоэтажной (6-9 этажей), повышенной этажности (10-16 этажей) и высотной (17 и более этажей); учреждений и объектов ветеринарной службы (ветстанций, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т. п.) за исключением ветаптек и ветклиник; производственных предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности; коммунальных, коммунально-складских, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности (в т.ч. склады и базы); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа; объектов, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Размещение объектов ветеринарной службы, в том числе, а именно – племстанций, ветсанций, объектов по отлову и содержанию

безнадзорных животных и т.п., возможно только в составе функциональной зоны «П-1», «П-2», «П-3» (за исключением «П-4») при обязательном условии соблюдения НПА и ТНПА, в т. ч. ССЭТ. Исключение составляет существующий объектов по адресу ул.Советская,1 и 1А Лечебно-профилактическое учреждения «Ушачская ветеринарная станция».

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

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно-профильной ориентации (не менее 50 процентов площади зоны, а в некоторых случаях не менее 70 процентов) с возможностью размещения не более 20-30 процентов других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Тип, подтип, параметры застройки, конфигурацию функциональных зон (в т.ч. их площадь), виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловой зоне (многофункциональной и специализированной застройки) устанавливаются, корректируются, конкретизируются, уточняются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и (или) иной проектной документации, в т. ч. градостроительного паспорта земельного участка.

Территории перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой границы населенного пункта могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования, в том числе градостроительного паспорта земельного участка и (или) ПП, АПК, ГРК.

Размещение объектов строительства, развитие застройки и иные мероприятия (в т.ч. модернизацию, реконструкцию, реновацию, ремонт (в т.ч. капитальный) и т. д.) в границах функциональных зон всех типов и подтипов основного вида общественно-деловой зоны (О) осуществлять при реализации с обязательным условием соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. ССЭТ, ЭкоНиП 17.01.06-001.

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице 10.2.1.

Таблица 10.2.1

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне*	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	не менее 70%	не более 30%
Общественной многофункциональной застройки межселенного уровня	не менее 70**%	не более 30**%
Общественной специализированной застройки	не менее 60%	не более 40%
Примечание: * баланс территории должен составлять 100 % **доля застройки может корректироваться при последующем проектировании в большую и (или) меньшую сторону, но один из видов застройки при ее увеличении не должен превышать 50%		

Таблица 3.1.2.1

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне*	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	не менее 70%	не более 30%
Общественной специализированной застройки	не менее 60%	не более 40%
Примечание: * баланс территории должен составлять 100 %		

Физические параметры объектов и участков

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.

Развитие общественной многофункциональной и специализированной застройки следует осуществлять за счет:

коренной реконструкции и (или) модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки;

формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания;

формирования и развития доступной среды.

Подробно физические параметры застройки территорий общественно-деловой зоны (границы участков, площадь участков, суммарная емкость объектов, этажность и др.) устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план» или проектов – «Градостроительный паспорт земельного участка», или иной проектной документации, в том числе ПП, АПК, ГРАК.

В Генеральном плане не регламентируется высота общественной застройки, при этом высота этажа устанавливается (конкретизируется) на последующих стадиях проектирования.

10.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный

Производственная зона (П) с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы с выделением одного подтипа:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.1 – коммунально-обслуживающая;

П-3 – производственная смешанная застройка:

П-3.1 производственно-деловая с жилой;

П-3.2 – производственно-деловая с общественно-деловой.

П-4 – мест погребения

Зоны **производственной застройки** включают территории комплексной застройки, на которых расположены: промышленные предприятия и (или) объекты всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; коммунальные, складские, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие, 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 (за исключением иных медицинских объектов и учреждений здравоохранения), расчетно-кассовые центры и другие общественные объекты (за исключением физкультурно-спортивных зданий и сооружений)); общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов и иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); транспортные обслуживающие комплексы (например, транспортно-логистические и (или) торгово-логистические объекты и

(или) комплексы, предприятия по обслуживанию транспортных средств и т.п.); при необходимости, предприятия и (объекты) по сортировочные и (или) мусороперерабатывающие предприятия (за исключением полигонов коммунальных отходов (далее – КО) и региональных объектов по обращению с КО), комплексные пункты по приему вторичных материальных ресурсов (вторичного сырья); объекты МЧС – только пожарные депо; зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки, парковки, гражи-стоянки боксового типа и т.п.); улицы, проезды.

В зонах **коммунальной застройки** размещаются: общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады и (или) базы; коммунальные, складские, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие, производственно-деловые объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; предприятия коммунального, бытового и транспортного обслуживания населения; предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО, автомастерские и т.п.); предприятия оптовой и мелкооптовой торговли; складских объектов (за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов, иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); общественные объекты (за исключением учреждений образования, здравоохранения (за исключением медицинских пунктов и (или) объектов для обслуживания работающих), физкультурно-спортивных зданий и сооружений); зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки, парковки, гаражи-стоянки боксового типа и т.п.); улицы, проезды.

В зонах **смешанной (производственно-деловой) застройки** размещаются: производственно-деловые (в т.ч. производственные и (или) промышленные) и коммунально-обслуживающие (в т.ч.

коммунальные и (или) коммунально-складские) предприятия и (или) объекты различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности с базовой СЗЗ 50-100 метров и (или) СЗЗ внутри площадки; складские объекты (за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов, иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования);объекты общественного назначения различных типов и целевого назначения (за исключением учреждений образования и здравоохранения, физкультурно-спортивных зданий и сооружений), зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки (в т.ч. боксового типа), автомобильные стоянки и парковки, за исключением гаражных массивов и (или) кооперативов); улицы и проезды.

Зона **смешанной (производственно-деловой с жилой) застройки** выделена только для существующего участка территории по ул.Советской.

В зонах **производственной и смешанной (производственно-деловой с общественнойзастройки) допускается размещение:** жилых объектов только с временным пребыванием (общежитий и (или) ведомственного жилья, ведомственных гостиниц и (или) иных гостиничных объектов) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и (или) объекта (далее – *Спец.Условие 3*); объектов по оказанию первичной медицинской помощи и учреждений среднего специального образования, связанных с производством (при соблюдении действующих ТНПА и НПА); предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания; закрытых физкультурно-спортивных сооружений (спортивных залов и (или) тренажерных залов) для обслуживания работающих на предприятии и (или) объекте; административных зданий и офисов; проектных организаций; кредитно-финансовых учреждений и (или) объектов; объектов почтовой связи; озелененных территорий ограниченного пользования, в т.ч. благоустроенных озелененных зон для отдыха работающих, на участках предприятий.

В производственной зоне **возможно размещат**ь: предприятия и (или) объекты (предприятия легкой и пищевой промышленности,

предприятия стройматериалов, предприятия по сборке и (или) ремонту, наладке бытовой техники, предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности, мебельные производства, предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены, фармацевтических предприятий, предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки), объекты малого частного бизнеса и индивидуальных предпринимателей, высокотехнологичные наукоемкие предприятия); склады, базы за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов и иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ; объекты и (или) сооружения инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.); пожарные депо; торговые объекты; объекты общественного питания и бытового обслуживания; административно-деловые объекты (административные здания, административно-бытовые корпуса и (или) объекты, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы); объекты зеленого строительства ограниченного пользования. Также возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, и (или) общественных специализированных объектов, и (или) мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. СЭТ; ветаптек и ветклиник, и объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных; пунктов медицинской помощи, спортивных и тренажерных залов, площадок для отдыха или спорта для обслуживания работающих на предприятиях; жилых объектов только с временным пребыванием (в т.ч. ведомственные гостиницы) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий; предприятий по обслуживанию транспортных средств; мест хранения автомобильного транспорта (временного и постоянного хранения); объекта придорожного сервиса производственно-делового и (или) транспортно-обслуживающего, и (или) транспортно-логистического объекта и (или) комплекса.

В производственной зоне **запрещено размещение:** жилой многоквартирной застройки различной этажности (за исключением *Спец.Условия 3*), жилой усадебной застройки различных видов и типов (за исключением жилых объектов только с временным пребыванием (общежитий, ведомственных гостиниц и (или) иных гостиничных объектов) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и (или) объекта); учреждений здравоохранения и физкультурно-спортивных сооружений за исключением объектов для обслуживания работающих на предприятиях в производственной зоне; учреждения образования (за исключением

учреждений среднего специального образования, связанных с производством); объектов отдыха и туризма за исключением объектов производственного туризма; санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы); новых производственных объектов и (или) предприятий всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности с СЗЗ более 100 м (в т.ч. предприятия химической и нефтехимической отраслей, тяжелого машиностроения и т.п.); складских объектов по хранению минеральных удобрений, ядохимикатов, иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования, в т.ч. складских объектов МЧС, МВД, Погранкомитета и МО, от которых требуется установление планировочных ограничений – запретных зон и запретных районов, а также установления статуса режимного объекта и условий его содержания; складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ; территорий для мест погребения (кладбищ).

Развитие мест погребения (кладбищ) возможно только в границах функциональной зоны «П-4». В функциональной зоне «П-4» запрещено размещение всех видов застройки и объектов, не связанных с организацией и строительством мет погребения. В составе функциональной зоны «П-4» **возможно размещение** – культовых объектов (каплиц, часовен) за исключением крупных религиозных (культовых) объектов, монастырей, комплексов и сооружений; коммунально-хозяйственной зоны для обслуживания мест погребения и (или) кладбища (в т.ч. организация площадок для установки контейнеров для сбора КО и т.п.); сопутствующей инфраструктуры (в т. ч. «входных групп» с гостевыми парковками и проездами, объектов инженерного обеспечения территории мест погребения); размещение иных объектов, не связанных с основным функциональным видом – запрещено.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 процентов всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 15 процентов всей территории.

В СЗЗ производственных объектов и (или) предприятий не допускается размещение объектов жилищного строительства (жилых домов (многоквартирных и (или) усадебных) различных видов, типов и этажности), учреждений образования, учреждений и (или) организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных

сооружений, объектов отдыха и туризма, снаторно-курортных, туристско-рекреационных объектов.

В состав зон данного типа **(П)** включаются санитарно-защитные зоны предприятий и обслуживающих их объектов. Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или) высвобождения площадки в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, необходимо учитывать возможность в дальнейшем частичного изменения вида их использования. Так же при обосновании, в рамках проекта санитарно-защитной зоны производственного и (или) коммунально-складского предприятия и (или) объекта может быть обоснована возможность сокращения размеров санитарно-защитной зоны и иное целевое использование высвобождаемых территорий.

Для существующих объектов, относящихся к виду функциональной зоны «**П**» необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их СЗЗ, 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 рекомендуется к размещению в центральной части и в жилой, общественно-деловой зоне населенного пункта.

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов и (или) предприятий при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются на последующих стадиях проектирования.

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 типах и подтипах производственной зоны должно находиться или размещаться не менее 60% соответствующей производственной застройки.

Тип, подтип, параметры застройки (в т.ч. физические параметры), конфигурацию функциональных зон (в т.ч. их площадь), виды объектов разрешенных и запрещенных к размещению в зоне производственной застройки (промышленной, коммунальной, коммунально-складской,

коммунально-обслуживающей и производственно-деловой) устанавливаются, корректируются, конкретизируются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и иной проектной документации, в т.ч. градостроительного паспорта земельного участка и (или) проектов специального планирования в соответствии с действующими НПА и ТНПА.

Территории перспективного освоения в границах существующей и проектируемой границ города производственной застройки могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования (в том числе проектов детального планирования, паспорта земельного участка или иной проектной документации) с обязательным условием соблюдения требований НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ, и предварительной разработкой концепции развития данных территорий.

10.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный

Рекреационные зоны (Р) с учетом основного вида использования территории подразделяются на следующие типы:

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

Р-2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками;

Р-4 – городские леса.

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

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, скверы, бульвары, городские леса, ботанические сады, дендрологические парки, а также расположенные на землях общего пользования населенных пунктов зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды.

На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-

бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

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

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

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

Допускается проведение рекреационного устройства городских лесов (места отдыха, элементы благоустройства, информационные щиты, физкультурно-спортивные сооружения, детские площадки, дорожно-тропиночная сеть, экологические тропы, велодорожки, малые архитектурные формы). Предоставление участков лесного фонда в целях проведения культурно оздоровительных, туристических, иных рекреационных и (или) спортивно-массовых, физкультурно-оздоровительных или спортивных мероприятий осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Республики Беларусь.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий рекреационной зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с таблицей 10.4.1.

Таблица 10.4.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в рекреационной зоне.

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

Параметры застройки и использования территории. Показатели освоения озелененных территорий, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

В городских лесах допускается проведение рекреационного устройства городских лесов (места отдыха, элементы благоустройства, информационные щиты, физкультурно-спортивные сооружения, детские площадки, дорожно-тропиночная сеть, экологические тропы, велодорожки, малые архитектурные формы). Предоставление участков лесного фонда в целях проведения культурно оздоровительных, туристических, иных рекреационных и (или) спортивно-массовых, физкультурно-оздоровительных или спортивных мероприятий осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Республики Беларусь.

Таблица 10.4.2. Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 100
	Мемориальный сквер. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	По специальному проекту			40-60
Общего пользования с низкими рекреацион-ными нагрузками Р-2	Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	25-50
Городские леса Р-4	По проекту лесоустройства				Низкие (по специальным расчетам)**

* Параметры уточняются в зависимости от вида и разновидности озелененной территории в соответствии с требованиями ТНПА, для природно-исторических парков, мемориальных скверов показатели освоения определяются по специальному проекту.

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

10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональный

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

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

В категорию озелененных территорий специального назначения включены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон производственных, транспортных, общественных объектов, санитарного разрыва железной дороги. В категорию прочего озеленения включены участки у мелиоративных каналов, трудноосваиваемые территории.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 65 процентов площади зоны.

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

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в ландшафтной зоне специального назначения 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 инфраструктуры, объектов общественного назначения, при условии выполнения санитарно-гигиенических требований.

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 объекта допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих рекреационной функциональной зоне.

Регламенты генерального плана не распространяются на земли сторонних пользователей, включенных в ландшафтную зону специального назначения. В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель сторонних пользователей, включенных в ландшафтную зону специального назначения, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на рекреационную. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будут распространятся регламенты, установленные для рекреационной функциональной зоны.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий ландшафтной зоны специального назначения установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с таблицей 10.5.1.

Таблица 10.5.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в ландшафтной зоне.

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

Параметры застройки и использования территории. Настоящим проектом обосновывается озелененность ландшафтной функциональной зоны специального назначения в 50%.

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:

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-1.3 площадей;

Т-1.4 пешеходных зон и улиц.

Т-2 – транспортных объектов:

Т-2.1 – предприятий по обслуживанию пассажиров (вокзалы);

Т-2.2 – предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО, шиномонтаж, автомойка, автобусный парк);

Т-2.3 - мест хранения автомобильного транспорта (стоянки);

Т-2.4 - мест хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки по типам).

Т-3 – транспортно-общественная.

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

И-1 – инженерных коридоров;

И-2 – головных инженерных сооружений.

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

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80 процентов всей территории территориальной зоны, а транспортных объектов и сооружений (Т-2) – не менее 60 процентов. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов от обще площади территориальной зоны. Для улиц, площадей, пешеходных зон, пешеходных улиц данный показатель должен быть – не менее 25 процентов.

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

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 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) от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и другие требования в соответствии с действующими ТНПА.

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 территориальных зонах «Т-1» (в том числе – Т-1.3, Т-1.4), которые выделяется по габаритам красных линий улиц, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки.

Территориальная зона Т-3 в проекте выделена в контактной зоне основной планировочной оси г.п.Ушачи и сопредельных населенных пунктов – Граденец и Волчо с целью возможного развития объектов – придорожного сервиса, сервисных объектов по обслуживанию транспортных средств (в т.ч. автомоек) и ,при необходимости, общественных объектов (в том числе – устройства площадок для мобильных форм разносной и (или) развозной торговли (площадок для автолавок), сезонных мини-рынков и т.п.).

10.7 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне

В сельскохозяйственной зоне с учетом основного применяемого вида **(С)** подразделяется на следующий тип:

С-1.3 – луговые.

С-3 – ведения личного подсобного хозяйства граждан, коллективного садоводства, огородничества.

В пределах расчетного срока генерального плана сохраняется существующее использование территории данного типа.

Регламенты для дополнительных регулирующих зон устанавливаются при последующем проектировании.

Перевод земель, входящих в данные территориальные зоны, возможно осуществлять в соответствии с Кодексом Республики Беларусь «Кодекс Республики Беларусь о земле» от 23 июля 2008 г. №425-З (ред. 18.07.2022 г. №195-З).

10.8 Регламенты использования территорий в зоне специального назначения

Для зоны специального назначения (СН) с учетом основного вида использования территории выделены следующие типы и подтип:

СН-1 – объектов специального назначения;

СН-1.1 – объектов МЧС (пожарное депо).

СН-2 – режимных объектов и территорий.

Территориальная (функциональная) зона «СН-1.1» выделена для земельного участка с кадастровым номером 224955100001000201 по адресу ул.Школьная, 12 землепользователя Учреждение «Витебское областное управление Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь» (пожарной аварийно-спасательной части – далее ПАСЧ).

Функциональная зона «СН-2» выделена на сохраняемой территории специального назначения, в границах земельного участка с кадастровым номером 224955100001000198 по адресу ул.Ленинская, 26 (административное здание Отдела внутренних дел Ушачского районного исполнительного комитета).

В границах участков функциональных зон СН-1.1 и СН-2, выделенных в существующей и проектируемой границе г.п.Ушачи запрещено размещение иных объектов, не связанных с функционированием объектов МЧС (ПАСЧ) и объекта Отдела внутренних дел Ушачского районного исполнительного комитета. Запрещено размещение: объектов (в том числе складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пожаро-опасных веществ, режимных объектов, арсеналов и т.п.) МВД, МО и Погранкомитета, для которых устанавливаются планировочные ограничения – запретные зоны и запретные районы, и устанавливается статус режимного объекта и условий его содержания.

11. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ

В Генеральном плане в пределах перспективной границы г.п.Ушачи выделены следующие виды **регулирующих 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;

Инженерно-геологическое районирование по степени благоприятности для строительства – территории, в границах которой устанавливаются дополнительные требования по реализации строительной деятельности;

Градостроительной реконструкции (ГР) – территория, на которой при сохранении вида территориальной зоны меняется интенсивность застройки;

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

Типология регулирующих зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей:

Типология регулирующих зон

РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	
ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКОЕ РАЙОНИРОВАНИЕ ПО СТЕПЕНИ БЛАГОПРИЯТНОСТИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	
АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ (ГР)	
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ РЕНОВАЦИИ ЗАСТРОЙКИ (ГРЗ)	
ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ (ПО)	

11.1. Зона охраны окружающей среды

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории г.п.Ушачи являются:

площади залегания полезных ископаемых;

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы организаций, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Площади залегания полезных ископаемых. По данным РУП «Белорусский государственный геологический центр» (письма от 01.07.2025 г. № 07-08/1684-дсп, от 20.05.2026 г. № 09-07/49-дсп) в границах г.п.Ушачи расположено 4 месторождения (участка) пресных подземных вод (Авангардная, ФОК «Юность», скважины № 97/03.10 и № 9.04.05). На территории г.п.Ушачи частично расположены 2 месторождения торфа: кад.№ 828-1 «Строкты-2,9 км» (общая площадь – 33 га, на территории г.п.Ушачи – 0,1 га, запасы торфа в границах промышленной залежи – 67 тыс. т) и кад.№ 828-3 «Строкты» (общая площадь – 50 га, на территории г.п.Ушачи – 11 га, запасы торфа в границах промышленной залежи – 99 тыс. т). Данные месторождения не относятся к особо ценным и охраняемым видам торфа. Для данных месторождений требуется проведение доразведки (приведенные данные – оценочные).

Природные территории, подлежащие специальной охране. К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах стратегического плана относятся:

водоохранные зоны и прибрежные полосы;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

зона отдыха местного значения;

лечебно-оздоровительная местность «Ушачи»;

рекреационно-оздоровительные и защитные леса;

места произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь;

глухариный ток;

типичные биотопы.

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах г.п.Ушачи относятся:

водоохранные зоны и прибрежные полосы;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

рекреационно-оздоровительные 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.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Проекты водоохранных зон и прибрежных полос района утверждены:

решением Ушачского районного исполнительного комитета от 17.04.2020 г. № 333 «Об утверждении проекта водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Ушачского района Витебской области»;

решением Витебского областного исполнительного комитета от 11.05.2020 г. № 266 «О водоохранной зоне и прибрежной полосе реки Западная Двина в пределах Ушачского района Витебской области».

Для водных объектов, для которых не утверждены в установленном порядке проекты водоохранных зон и прибрежных полос, границы водоохранных зон и прибрежных полос устанавливаются в соответствии с Водным кодексом и решением Ушачского районного исполнительного комитета от 10.12.2021 г. № 1074 «Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов».

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организованы зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) в составе трех поясов.

Для месторождений пресных вод в соответствии с информацией РУП «Белорусский государственный геологический центр» установлены зоны санитарной охраны.

Для месторождений (участков) минеральных подземных вод зоны санитарной охраны не рассчитывались в связи с надежной изоляцией продуктивного водоносного комплекса.

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», Водным Кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Рекреационно-оздоровительные леса. В соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь (статья 16. Деление лесов на категории) вокруг населенных пунктов, а также садоводческих товариществ и дачных кооперативов, границ земельных участков, на которых расположены санатории, дома отдыха, пансионаты, оздоровительные лагеря, туристические базы и другие лечебные, санаторно-курортные, оздоровительные объекты выделяются рекреационно-оздоровительные леса.

Режим использования рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь. В рекреационно-оздоровительных лесах запрещается заготовка древесины в порядке проведения рубок главного пользования, заготовка живицы, заготовка второстепенных лесных ресурсов, заготовка древесных соков, пастьба скота.

11.2. Зона архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки

Формирование архитектурно-пространственной композиции г.п.Ушачи будет осуществляться на основе существующей планировочной структуры и ее градостроительного гармоничного обогащения новыми архитектурными комплексами и формируемой застройкой.

Генеральным планом предусмотрено:

сохранение существующих видовых перспектив с участием существующей застройки, общегородского центра, благоустройства рекреационных территорий в центральной части городского поселка и пойменных территорий р.Ушача;

обогащение панорамного силуэта населенного пункта посредством модернизации существующей застройки с приданием ей репрезентативных архитектурных качеств вдоль основных планировочных осей населенного пункта;

формирование новой многоквартирной и усадебной застройки, отвечающей современным потребительским качествам с развитым благоустройством и организацией доступной среды;

формирование малых архитектурных форм, объектов благоустройства (например – памятных знаков и (или) городской скульптуры, детских площадок, площадок для отдыха и спорта, тематических инсталляций, фотозон и т.п.) соразмерными окружающей среде и привлекательных для различных возрастных групп;

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

развитие гармоничного цветового ансамбля при оформлении фасадов, в том числе (при возможности) вечерней подсветки, застройки главных планировочных осей населенного пункта – створа ул.Ленинской-ул.Витебской и ул.Советской;

повышенные требования к архитектурному облику общественной, многоквартирной и усадебной застройки, в соответствии со значимостью места ее расположения (например, вдоль главных улиц города и (или) в общегородском центре);

гармоничное внедрение в городскую среду населенного пункта интерактивных пространств (например – интерактивных игровых зон с определенной тематикой, позволяющих ребенку в игровой форме познакомиться с алфавитом и (или) изучать счет, и (или) изучать животных, птиц, и т.п.), в том числе и на территории учреждений образования;

формирование привлекательной среды сложившихся и формируемых селитебных территорий по средствам создания доступной, комфортной и соразмерной человеку среды, гармоничное включение в жилую среду новых элементов (объектов ландшафтного дизайна, суперграфики (муралов) на фасадах зданий без окон, тематической суперграфики фасадов, гармоничного цветового оформления фасадов, устройство ярких и привлекательных для детей игровых площадок, площадок с антивандальными спортивными тренажерами и т.п.);

применение комплексного подхода при формировании и развитии территорий туристических объектов и (или) комплексов (например – применение принципов единого архитектурно-градостроительного ансамбля, гармоничного объемно-пространственного и цвето-колористического решения при оформлении объектов, соподчиненность благоустройства территории с архитектурным обликом объекта, раскрытие архитектурно-градостроительной композиции туристического объекта к водной акватории и (или) природному ландшафту (например, лесу), и т.п.);

формирование современной системы навигации в городской среде и туристических зонах за счет установки современных информационных стендов и (или) стендов с QR-кодами (например, позволяющие узнавать – историю населенного пункта, исторического объекта и (или) места, и (или) исторической личности, значимой для городского поселка; местонахождений тех или иных объектов туристического притяжения и сферы туристических услуг (например – гостиниц, туристических объектов и (или) маршрутов, зоной отдыха, объектов общественного питания и (или) иных объектов обслуживания), а также объектов повседневного и (или) эпизодического обслуживания;

формирование и благоустройство рекреационных и ландшафтных территорий с развитым благоустройством и современными подходами в части привлекательности данных территорий с целью повышения их туристической привлекательности.

11.3. Регламент комплексной градостроительной реконструкции и (или) реновации застроенных территорий

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и градостроительной реновации застроенных территорий – это зоны изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленная на повышения качества среды жизнедеятельности на территории зоны.

Градостроительная реконструкция возможна на любом этапе, если провести ее позволяет экономическая ситуация и (или) данная

территория привлекательна для выделения ее под инвестиционную площадку.

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и градостроительной реновации застроенных территорий подразделяются на:

градостроительную реконструкцию (ГР) – устанавливаются для участков реконструкции и (или) модернизации существующей застройки;

В Генеральном плане выделены следующие зоны градостроительной реконструкции (ГР):

зоны реконструкции и (или) модернизации жилой застройки: жилой многоквартирной застройки (реконструкцию и (или) модернизацию объектов недвижимости, всех видов ремонта (в т.ч. капитального ремонта), в том числе под смешанную пространственно многоквартирную с общественно-деловой застройку); зоны модернизации территорий существующей усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования и возможностью развития в ее составе общественно-жилой и (или) общественной функции (реконструкция и (или) модернизация объектов недвижимости, всех видов ремонта (в т.ч. капитального ремонта), замену ветхого строения на новое, возможность размещения общественных встроено пристроенных и (или) отдельно стоящих объектов в составе зоны (в т. ч. объекта/субъекта агроэкотуризма, мини-гостиницы домашнего типа и иных объектов сектора туристических услуг), благоустройство территорий, подключение к инженерным сетям при обязательном условии соблюдения законодательства, требований действующих ТНПА);

зоны реконструкции и (или) модернизации общественно-деловой застройки и благоустройство их территории. Данная зона подразумевает реконструкцию и (или) модернизация объектов недвижимости, замену ветхого строения на новое с высокими потребительскими и репрезентативными качествами; разрешает все виды ремонта (в т. ч. капитального ремонта), благоустройство территорий, подключение к инженерным сетям, замену ветхого строения на новое при обязательном условии – соблюдения законодательства, требований и норм действующих ТНПА, а также если объект недвижимости не является объектов, внесенным в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь;

зона проведение мероприятий по реконструкции и (или) модернизации существующих площадок производственного назначения. Данная зона подразумевает – мероприятия по реконструкции и (или) модернизации, техническому перевооружению, реконструкции,

эффективному использованию и упорядочению территорий с возможностью размещения новых объектов хозяйствования (различных форм собственности), промышленных, коммунальных, коммунально-обслуживающих функций, коммунально-складских, производственно-деловых функций; мест временного и (или) постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и (или) парковки (за исключением боксовых гаражей), ЭЗС, объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и (или) проездов;

зона проведение мероприятий по реконструкции и (или) модернизации существующих рекреационных и ландшафтных территорий. Данная зона подразумевает – мероприятия по реконструкции и (или) модернизации существующих территорий, улучшение средовых качеств озелененных территорий; всех видов ремонта существующих объектов благоустройства при их наличии;

зона проведение мероприятий по реконструкции и (или) модернизации существующих транспортных территорий. Данная зона подразумевает – мероприятия по реконструкции и (или) модернизации существующих территорий створов улиц, проездов с целью приведения их к нормативным параметрам.

11.4. Регламенты использования территорий перспективного освоения

Территориальные зоны перспективного освоения. Зоны перспективного градостроительного освоения и (или) преобразования не застроенных территорий, а так же частичного преобразования ранее освоенных территорий (в частности уплотнения).

Перечень территорий под перспективное освоение указан на чертеже ГМ-4 «Схема территориального зонирования» в блоке условных обозначений «Территории перспективного освоения» и носит рекомендательный характер возможного перспективного использования территорий после 2040 года. Конфигурация, площадь и функциональная принадлежность может изменяться и уточняться.

Территориальные зоны перспективного освоения населенный пункт должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы внутри границы перспективного территориального развития в целях недопущения внеплановой застройки и несовместимых видов строительства с перспективным развитием вышеперечисленных территориальных зон.

Данные территориальные зоны выделены на свободных от застройки территориях и (или) частично освоенные территории 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 зон перспективного освоения не устанавливаются.

Так же следует отметить, что если в силу экономической необходимости и (или) целесообразности освоение территорий перспективного освоения будет осуществляться в соответствии с рекомендованным видом территориального зонирования то необходимо руководствоваться действующими ТНПА и градостроительными регламентами изложенными для территориальных зон – основных видов **Ж, О, П, Р, Л, Т, И, С-З.**

11.5. Регламент 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 и строительных норм.

Регламент определяется с учетом возникновения вероятных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 11.5.1).

Таблица. 11.5.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию		
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 – 8,0 км
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	*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.
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по нормированию расстояния от границ усадебной жилой застройки до лесных массивов и участков торфа	*п. 4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»*	расстояние от границ застройки города, до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м; лесного массива лиственных пород не менее 20 м. от границ усадебной жилой застройки до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Г.П.УШАЧИ

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	5,7	5,8	5,9
Плотность населения	чел/ га	7	7	8
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории, в том числе:	**га/%**	**776,3®/100,0**	**777,2/100,0**	**777,2/100,0**
присоединяемые территории к границе городского поселка	*га/%*	-	*0,9/0,1*	*0,9/0,1*
исключаемые территории из границы городского поселка	*га/%*	-	-	-
Жилая, в том числе:	**га/%**	**211/27,2**	**231,1*/29,7**	**238,3*/30,6**
многоквартирная застройка	га/%	12,3/1,6	15,3*/1,9	17,5*/2,2
усадебная застройка	га/%	161,83/20,8	130,4*/16,8	135,4*/17,4
смешанная пространственно застройка	га/%	36,9/4,8	85,4*/11,0	85,4*/11,0
Общественно-деловая	**га/%**	**25,56/3,3**	**31,7*/4,1**	**42,4*/5,5**
Производственная, в том числе:	**га/%**	**41,6/5,4**	**40,9*/5,2**	**40,4*/5,2**
места погребения	га/%	2,9/0,4	2,9*/0,4	2,9*/0,4
Рекреационная	**га/%**	**29,1/3,7**	**36,7*/4,7**	**42,2*/5,4**
Ландшафтная специального назначения	**га/%**	**139,6/18,0**	**121,1*/15,6**	**121,3*/15,6**
Транспортной инфраструктуры	**га/%**	**72,5/9,3**	**91,4*/11,8**	**97,0*/12,5**
Инженерной инфраструктуры	**га/%**	**18,77/2,4**	**18,5*/2,4**	**18,5*/2,4**
Сельскохозяйственная	**га/%**	**107,7/13,9**	**88,5*/11,4**	**91,2*/11,7**
Водных объектов	**га/%**	**13,9/1,8**	**13,9*/1,8**	**13,9*/1,8**
Специального назначения	**га/%**	**0,6/0,1**	**0,6*/0,1**	**0,6*/0,1**
Прочие, в том числе:	**га/%**	**115,9/14,9**	**102,8*/13,2**	**71,4*/9,2**
зарегистрированные отводы под строительство	га/%	2,3*/0,3	–	–
Общая территория в расчете на одного жителя	кв.м/чел.	1360	1340	1317
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м. общей площади/ тыс. кв-р (домов)	187,5/3,15	211,4/3,49	229,2/3,76
усадебного типа	*тыс.кв.м. общей*	*92,4/1,34*	*101,0/1,42*	*104,4/1,45*

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
	площади/ тыс.домов			
многоквартирного типа	*тыс.кв.м. общей площади кв-р/ тыс. квартир*	*95,1/1,81*	*110,4/2,07*	*124,8/2,31*
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м. / квартир (домов), %	–	–	–
Объемы нового жилищного строительства	тыс.кв.м./ кв-р (домов), %	–	23,8/0,34/ 57	17,8/0,27/ 43
на свободных территориях	*тыс.кв.м./ кв-р (домов), %*	–	23,8/0,34/ 57	17,8/0,27/ 43
на реконструируемых территориях	*тыс.кв.м./ кв-р (домов), %*	–	–	–
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м. общ. пл. / чел	33	37	39
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	тыс. мест	554	554	554
	мест / тыс. жит.	97	96	94
Учреждения общего среднего образования	тыс. мест	1176	1176	1176
	мест / тыс. жит.	206	204	199
Больницы	коек	113	113	113
	коек/ тыс.жит.	20	20	19
Амбулаторно-поликлинические организации	пос. / см.	410	410	410
	пос. см./ тыс. жит.	72	71	69
Торговые объекты	тыс.кв.м. торг.пл.	3,7	3,4**	3,6
	м. кв. торг.пл./ тыс.жит.	644	580	610
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц:	км	13,9	14,4	16,5
Протяженность главных улиц поселков и населенных пунктов	*км*	9,9	9,9	9,9

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
Протяженность жилых основных улиц	*км*	4,0	4,5	6,6
Плотность магистральных улиц	км/кв. км	1,3	1,3	1,3
Протяженность линий общественного транспорта	км	6,3	7,7	12,7
Плотность линий общественного транспорта	км/кв. км	0,8	1,0	1,6
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	3	3	5
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч/ год	17,9	19,7	21,6
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч/ год	4,2	4,6	5,0
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и приготовления пищи	млн. кВт ч. / год	17,9	29,6	37,3
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	1,7	3,7	4,5
на коммунально-бытовые нужды населения	млн. куб. м /год	1,4	3,1	3,3
Потребление природного газа с учетом использования электроэнергии	млн. куб. м /год	1,7	2,7	2,8
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	3,5	3,8	4,1
Потребление тепла, в том числе:	МВт	22,3	23,9	25,6
на коммунально-бытовые цели	МВт	21,1	22,6	24,2
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	1,0	1,3	1,5
населением	тыс. куб. м/ сутки	0,6	0,7	0,9
Объем хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	0,5	1,1	1,2
от населения	тыс. куб. м/ сутки	0,4	0,6	0,8
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	1,8	1,8	1,9
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	3,0	4,5

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ	га	171,9	172,3	172,5
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Пожарные депо, ед	ед.	1	1	1
Средства оповещения, ед	ед.	4	7	7
Взрыво-пожароопасные объекты	ед/	2	2	2

® с учетом округления. Без учета округления площадь г.п.Ушачи составляет 776,32 га согласно данных официального информационного ресурса Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь

* с учетом красных линий

© с учетом округления

** с учетом закрытия объектов

ПРИЛОЖЕНИЯ