

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



## **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.ВИЛЕЙКИ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.**  
**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**41.24-00.ОП.ГР**

**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

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

Заказчик: Вилейский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 41.24

Инв. № 40332

Экз. №

## **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.ВИЛЕЙКИ**

### **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

**41.24-00. ОП.ГР**

Директор

Заместитель директора

Заместитель директора

Начальник архитектурно-планировочной  
мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

О.М. Мазан

Д.К. Мороз

М.Ю. Кудрявцева

октябрь, 2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1. Цели и задачи градостроительного развития .....   | 4         |
| 2. Роль города в системе расселения .....  | 5         |
| 3. Условия градостроительного развития .....   | 6         |
| 4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития .....   | 8         |
| 4.1. Параметры развития.....   | 8         |
| 4.2. Производственный потенциал .....  | 9         |
| 4.3. Общественное обслуживание .....   | 10        |
| 5. Стратегия градостроительного развития .....   | 12        |
| 5.1. Развитие планировочной структуры города.....  | 12        |
| 5.2. Развитие функциональных зон .....   | 13        |
| 5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей.....   | 16        |
| 5.4. Развитие системы озелененных территорий .....   | 19        |
| 5.5. Развитие транспортной инфраструктуры .....  | 21        |
| 5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....   | 22        |
| 5.7. Охрана окружающей среды .....   | 25        |
| 5.8. Изменение в землепользовании.....   | 31        |
| 5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.<br>Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны ..... | 32        |
| <b>ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА.....</b>   | <b>37</b> |
| 6. Планируемые мероприятия.....  | 37        |
| 6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания .....  | 37        |
| 6.2. Развитие системы озелененных территорий .....   | 37        |
| 6.3. Развитие транспортной инфраструктуры .....  | 38        |
| 6.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....   | 38        |
| 6.5. Охрана окружающей среды .....   | 40        |
| 6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.<br>Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны ..... | 41        |
| 6.7. Охрана и использование историко-культурных ценностей.....   | 42        |
| 7. Градостроительные программы и проекты по реализации<br>генерального плана .....                                       | 42        |
| <b>ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>   | <b>44</b> |
| 8. Цели регламентов .....  | 44        |
| 9. Система регламентов .....   | 44        |
| 10. Типология функциональных зон.....  | 52        |
| <b>ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ<br/>ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА .....</b>                                   | <b>73</b> |

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.Вилейки» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Минского облисполкома от 26.03.2024 №269, Вилейского райисполкома от 01.04.2024 №528 и в соответствии с заданием на проектирование.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий города Вилейки и созданием комфортного, привлекательного, современного населенного пункта.

Генеральный план разрабатывается в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, в том числе Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17.07.2023 № 289-З, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории республики.

В основу Генерального плана положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития республики.

В Генеральном плане учтены ранее выполненные градостроительные проекты на территорию г.Вилейки, отводы земельных участков под строительство, статистические данные, предоставленные отделами и службами районного исполнительного комитета.

Генеральный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. Утверждаемой частью Генерального плана являются текстовый материал «Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты» и графический материал ГМ-3 «Генеральный план». В составе градостроительного проекта выполнено функциональное зонирование территорий в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территорий, подлежащих исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки.

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2024 года.

Проектом установлены следующие этапы планирования:

1 этап – 2030 г.;

2 этап (расчетный срок) – 2040 г.

Площадь стратегического плана составляет 45,0 тыс. га.

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

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

### **1. Цели и задачи градостроительного развития**

Градостроительное развитие г. Вилейки охватывает комплекс общественно-экономических, строительно-технических, архитектурно-художественных и санитарно-гигиенических вопросов с целью создания благоприятных условий жизни, деятельности и отдыха населения.

Цель работы – разработка генерального плана г. Вилейки (с учетом развития прилегающих сельских населенных пунктов Избино, Порса, Снежково, Бутримова, Карвели, Ивонцевичи, Беловоротица).

Задачи:

разработка стратегии комплексного градостроительного развития г. Вилейки, определение основных параметров социально-экономического и территориального развития города, оптимальной планировочной структуры, с учетом сохранения историко-культурных ценностей, эффективного использования территорий;

разработка функционального зонирования и регламентов использования территорий, развития инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры г. Вилейки и прилегающих сельских населенных пунктов Избино, Порса, Снежково, Бутримова, Карвели, Ивонцевичи, Беловоротица, а также условий формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности;

определение перечня мероприятий по реализации решений Генерального плана.

Задачами градостроительного развития города, решаемыми при разработке Генерального плана, являются:

определение направления комплексного развития города с учетом перспективной численности населения до 2040 года;

совершенствование планировочной структуры и функционального зонирования;

определение перспективных площадок строительства, в том числе жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

усиление инвестиционной привлекательности города, развитие производственных зон;

формирование сбалансированного социально-экономического развития и рационального расселения;

развитие систем инженерного обеспечения и транспортного обслуживания;

эффективное использование территориальных и природных ресурсов, охрана окружающей среды;

охрана историко-культурного наследия;

формирование безопасной, экологически благоприятной, доступной среды жизнедеятельности населения;  
определение мероприятий первого этапа.

## 2. Роль города в системе расселения

Город Вилейка является административным центром Вилейского района.

По роли в системе расселения является центром *местного* значения, выполняющим функции административного, производственного, социально-культурного, образовательного центра для соподчиненных населенных пунктов и территорий, имеет особое промышленное, инфраструктурное, рекреационное значение с точки зрения региональных интересов.

По функциональному назначению город Вилейка является *промышленно-аграрным*.

По численности населения город Вилейка относится к группе *средних городов II категории* (к этому типу относятся города с численностью населения 20-50 тыс.человек). Численность населения города Вилейки на 2024 год составила 26,6 тыс. человек.

Город Вилейка расположен на пересечении автомобильных дорог республиканского значения Р-28 (Минск-Молодечно-Нарочь), Р-29 (Вилейка-Ушачи), Р-63 (Борисов-Вилейка-Ошмяны). Республиканская автодорога Р-28 обходит город с западной стороны. В направлении юг-север межселенные транспортные связи обеспечивает железнодорожная линия Молодечно – Вилейка – Полоцк с железнодорожной станцией «Вилейка» в центральной части города и остановочным пунктом «Зенит» в южной части населенного пункта.

В ближнем окружении города размещены основные городские инженерные сооружения, среди которых: коридоры ЛЭП, ГРС, магистральный газопровод, магистральный нефтепровод, очистные сооружения, водозаборы.

Сельскими населенными пунктами, находящимися в непосредственной близости от Вилейки, являются д.Избино, д.Порса, д.Снежково, д.Бутримова, д.Карвели, д.Ивонцевичи, д.Беловоротица. Деревня Беловоротица, деревня Избино, деревня Порса, деревни Снежково и Бутримова имеют общие границы с городом.

Город Вилейка расположен на берегу реки Вилии. Рядом с городом построен самый большой искусственный водоем в республике – Вилейское водохранилище.

Согласно Схеме комплексной территориальной организации Минской области<sup>1</sup> Вилейский район входит в состав Молодечненского

---

<sup>1</sup> Утверждена Указом Президента Республики Беларусь от 18.01.2016 № 13 (ред. от 22.05.2023) "Об утверждении схем комплексной территориальной организации областей и генеральных планов городов-спутников"

внутриобластного региона и является одним из агропромышленных районов Минской области.

Для г. Вилейки предусматриваются следующие приоритетные направления развития:

- диверсификация, модернизация и расширение производства;
- развитие систем общественного обслуживания (образования, медицинского, культурного, коммунального) с учетом потребностей населения, проживающего в зонах влияния этого города;
- повышение инженерно-технической оснащенности города, обеспечение эффективной работы очистных и других инженерных сооружений;
- создание градостроительных предпосылок для развития производственных предприятий частного бизнеса;
- развитие туристских и рекреационных функций.

### **3. Условия градостроительного развития**

**Существующая архитектурно-планировочная организация. Функциональное зонирование.**

**Планировочная структура.** Планировочная структура г. Вилейки складывалась под влиянием многих факторов, в первую очередь это исторические и природные условия, характер внешних связей, основные планировочные оси и структурирующие элементы ее планировочного каркаса. Планировочная структура города тесно связана с региональной транспортной структурой и формируется урбанизированным и природным планировочными каркасами. Планировка города характеризуется линейной композицией плана, селитебные территории рассредоточены вдоль основных планировочных осей и структурирующих элементов города

*Урбанизированный планировочный каркас* города составляет система главных городских магистралей, связывающих все районы города с его центром и увязаны с внешними направлениями. Это улица 1 Мая, которая имеет выход на дорогу Молодечно-Нарочь, улицы 17 Сентября – Советская – Стахановская обеспечивающие выход в направлении Минска и Борисова, улицы Шубина – Волынца, которые имеют выход в направлении Ушачей.

*Природный планировочный каркас* составляют озелененные пространства вдоль реки Вилии и реки Плеснявки, а также озелененные территорий в городской застройке, лесные массивы, расположенные вблизи города.

**Основными функциональными зонами** на территории г. Вилейка являются жилая, общественно-деловая, производственная и рекреационная.

*Общественно-деловая зона*

Общественный центр Вилейки сложился в месте слияния рек Вилии и Плеснявки, на территории, ограниченной поймой реки Вилии и улицами Красноармейская, Горького, 1 Мая, 17 Сентября, площадью Свободы. Здесь находятся основные общественные объекты города: здания Вилейского



районного исполнительного комитета, служб и администраций, гостиница, культовые сооружения, музей, рынок, и др.

Общественная специализированная зона представлена:

лечебно-оздоровительными учреждениями – УЗ «Вилейская центральная районная больница», по ул. Маркова, стоматологической поликлиникой по ул. Водопьянова; городской поликлиникой по ул. Маркова, аптеками;

учреждениями культуры и просвещения – ГУ «Вилейский Дворец культуры» по ул. Водопьянова; ГУ «Вилейский краеведческий музей» на пл.Свободы, библиотеки;

объектами спортивного назначения, торгово-бытовыми объектами, бытового обслуживания и другими.

#### *Жилая зона*

Жилая застройка города представлена жилой многоквартирной и усадебной (в том числе блокированной) застройкой.

Существующая *жилая многоквартирная* застройка представлена как небольшими кварталами 2-5 этажных жилых домов в его центральной части, так и крупными микрорайонами пятиэтажной застройки с девятиэтажными высотными акцентами. Самые крупные микрорайоны расположены в южной части города в районе некогда крупнейшего предприятия «Зенит», а также в районе улиц Советской, Шубина и Незалежности. Вдоль ул. Волянца расположены небольшие кварталы 5-и этажной застройки. В северной части города расположен квартал многоквартирной застройки в районе улицы Городищенская.

*Жилая усадебная* застройка представляет собой систему мелких кварталов и составляет основу жилого фонда города, состоит преимущественно из 1-2 этажных домов с приусадебными участками.

Новое усадебное строительство на данный момент ведется на северных территориях города.

В жилой зоне расположены объекты дошкольного и общего среднего образования.

#### *Производственная зона*

Производственные зоны, в том числе промышленные, предприятия жилищно-коммунального хозяйства, строительной отрасли, частного бизнеса преимущественно расположены в сложившихся промышленных районах города по обе стороны железной дороги в северо-восточном и юго-западном направлениях.

Основными производственными объектами являются ОАО «Зенит-БелОМО», ОАО «Вилейский ремонтный завод», КУП «Минскоблдорстрой», ОАО «Стройдетали», ЗАО «Молодечномебель», ОАО «Борисовхлебпром», субъекты малого и среднего предпринимательства.

Территории производственных зон имеют разный уровень благоустройства и интенсивности использования, многие территории нуждаются в реорганизации, модернизации и реконструкции.

#### *Места погребения (кладбища)*



В границах существующей черты г. Вилейки расположено несколько кладбищ: по улице 1 Мая в центральной части города, по улице Стахановской в северо-восточной части города, по улице Королева в северной части города. Все кладбища в границах населенного пункта освоены.

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

##### **4.1. Параметры развития**

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

Параметры развития города установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия. Динамика численности населения по этапам реализации генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов города и прогнозируемой миграции жителей близлежащих населенных пунктов, в том числе нуждающихся в улучшении жилищных условий.

##### **Расчетная численность населения г. Вилейки:**

по состоянию на 01 января 2024 г. – 26,6 тыс. чел.;

первый этап (2030 год) – 26,7 тыс. чел.;

второй этап (расчетный срок, 2040 год) – 27,1 тыс. чел.

##### **Жилищный фонд (всего):**

существующий – 782,6 тыс. кв.м. на 11,7 тыс. квартир (домов);

первый этап – 822,6 тыс. кв.м. на 12,2 тыс. квартир (домов);

второй этап (расчетный срок) – 891,1 тыс. кв.м. на 12,9 тыс. квартир (домов).

##### **Новое жилищное строительство:**

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 110,5 тыс. кв.м., в том числе многоквартирный – 55,6 тыс. кв.м. (50 %), усадебный – 54,9 тыс. кв.м. (50 %), из них:

первый этап – всего 41,0 тыс. кв.м., в том числе многоквартирный – 24,4 тыс. кв.м. (60 %), усадебный – 16,6 тыс. кв.м. (40 %);

второй этап (расчетный срок) – всего 69,5 тыс. кв.м., в том числе многоквартирный – 31,2 тыс. кв.м. (45 %), усадебный – 38,3 тыс. кв.м. (55 %).

##### **Обеспеченность жилищным фондом составит:**

существующая – 29,4 тыс. кв.м. / чел.;

первый этап – 30,8 тыс. кв.м. / чел.;

второй этап (расчетный срок) – 32,9 тыс. кв.м. / чел.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определена исходя из прогнозируемой потребности в квартирах (домах),

принятых удельных показателей площади на одну квартиру и величины земельного участка усадебного дома:

средний размер участка в усадебной застройке – 0,15 га.

удельный показатель площади территории на 1 квартиру – 0,02 га.

**Потребность в новых жилых территориях:**

всего 69,9 га, в том числе:

первый этап – всего 20,4 га, в том числе под усадебную застройку – 16,6 га, многоквартирную застройку – 3,8 га;

второй этап (расчетный срок) – всего 49,5 га, в том числе под усадебную застройку – 38,3 га, многоквартирную застройку – 11,2 га.

## 4.2. Производственный потенциал

Производственно-хозяйственный потенциал г. Вилейки составляют отдельные предприятия промышленности, строительного комплекса, транспорта и различные хозяйственные организации. Основными промышленными предприятиями являются: ОАО «Зенит-БелОМО», ОАО «Стройдетали», филиал «Вилейская мебельная фабрика» ЗАО «Молодечномебель», ОАО «Вилейский ремонтный завод», филиал «Вилейский хлебзавод» ОАО «Борисовхлебпром», ОАО «Вилейский комбикормовый завод», Вилейский производственный участок ОАО «Минский молочный завод №1», ГУП «Вилейское ЖКХ» и РКУП «Вилейский водоканал».

Также в городе работают небольшие предприятия такие, как ЗАО «Завод Флометр», ЗАО «Мехатроника, ООО «МопексБел» и ООО «Комдор».

На территории города также размещено ГЛХУ «Вилейский лесхоз», основным видом деятельности которого является лесоводство и прочая лесохозяйственная деятельность.

Строительная отрасль в городе представлена филиалом КУП «Минскоблдорстрой» – «ДРСУ-162», которое занимается ремонтом и содержанием дорог в районе, а также филиалом «ДЭУ-63» РУП «Минскавтодор-Центр», ОАО «ПМК-88», ГП «УКС Вилейского района», ООО «Стройсвязь», ООО «Морива-Строй», ООО «Атлас Строй» и ЧСУП «Гри Строй».

Кроме того, в городе работает ряд малых предприятий, а также частных предпринимателей, которые производят различные виды промышленной продукции.

Таким образом, экономический потенциал Вилейского района и его центра г. Вилейки требует дальнейшего развития.

Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде должны стать:

– модернизация и реконструкция существующего производственного потенциала, структурная перестройка, повышение конкурентоспособности предприятий;

- сокращение потребления энергоресурсов и развитие энергосберегающих технологий;
- расширение рынков сбыта, а также соблюдение технологических режимов.

Развитие производственного сектора направлено на создание новых предприятий различных форм собственности. Для этого необходимо осуществить поиск инвесторов для разработки и реализации новых инвестиционных проектов.

В промышленном комплексе г. Вилейки предусматривается реализация инвестиционных проектов и предложений, а именно:

- «Организация производства инновационных изделий прицельной техники и автокомпонентов для нужд Республики Беларусь, а также стран ближнего и дальнего зарубежья», ОАО «Зенит-БелОМО»;
- «Организация импортозамещающего производства компонентов централизованных систем смазки большегрузных автомобилей», ОАО «Зенит-БелОМО».

Реализация вышеназванных проектов и мероприятий позволит повысить эффективность переработки сырья и получить продукцию по показателям качества и безопасности, соответствующую требованиям мировых стандартов.

Развитие строительной деятельности в городе, а также на территории всего Вилейского района будет идти за счет увеличения объемов строительства жилых домов, объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, производственных объектов. Для реализации намеченных объемов в городе будут создаваться также частные строительные организации, которые также будут выполнять ремонтные работы, а также работы по заказу населения. Это будет способствовать созданию новых рабочих мест в строительном виде деятельности.

Дальнейшее развитие малого и среднего предпринимательства в городе будет способствовать формированию конкурентной среды, росту производства продукции, расширению ассортимента и повышению качества товаров, услуг, обеспечению занятости населения и, как следствие, социальной стабильности общества в целом.

#### **4.3. Общественное обслуживание**

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование в городе Вилейке комфортной среды жизнедеятельности, обеспечивающей развитие творчески активного населения и повышения уровня его образовательно-культурного и духовного развития, для чего необходимо:

- создать полноценные комплексы первичного обслуживания в существующих и новых жилых образованиях;
- обеспечить путем создания развитой системы общественных центров нормативную пространственную доступность к объектам социально-гарантированного обслуживания;

- усилить функции по обслуживанию населения зоны влияния города Вилейки путем увеличения вместимости (мощности) существующих и строительства новых объектов межселенного значения;

- развивать базу передвижных объектов и мобильных форм обслуживания населения сельских территорий в зоне влияния города.

В основу развития социальной инфраструктуры положен принцип одновременного ввода жилья и учреждений дошкольного и общего среднего образования, объектов здравоохранения, торговли и других объектов социальной инфраструктуры с возможным размещением встроенных учреждений на первых этажах жилых зданий в районах нового жилищного строительства.

**Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:**

*В сфере образования:*

- соблюдение нормативной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования;

- организация подвоза детей к учреждениям в районах, где нормативная доступность превышена.

*В сфере здравоохранения:*

- проведение реконструкции существующих зданий учреждений здравоохранения, повышение уровня их материально-технического обеспечения;

- формирование сети частных медицинских учреждений в существующих и новых общественных центрах.

*В сфере социального обеспечения:*

- оптимизация работы отделения дневного пребывания для инвалидов, размещенного в городе.

*В организации занятий физкультурой и спортом:*

- на жилых территориях следует отводить площадки для занятий физкультурой населением, в том числе для воркаута;

- создание физкультурно-спортивного (оздоровительного) комплекса в составе спортивных и тренажерных залов, бассейна, сауны, плоскостных сооружений.

*В сфере культуры:*

- развитие сети клубов по интересам в районах массового жилищного строительства и библиотек;

- развитие новых видов учреждений культуры с привлечением в эту сферу малого бизнеса;

- создание в городе сети информационных центров на базе существующих библиотек.

*В сфере торговли:*

- оптимизация размещения объектов торговой сети; реконструкция с расширением торговых площадей и модернизация функционирующих объектов;

создание магазинов шаговой доступности в районах существующей и перспективной жилой застройки;

привлечение инвесторов для освоения перспективных земельных участков для объектов торговой инфраструктуры;

*В сфере общественного питания:*

развитие сети объектов общественного питания в общегородском центре, центрах планировочных образований, а также в зонах комплексного торгового обслуживания (супермаркетах), в составе многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов;

создание небольших объектов общественного питания (мини-кафе, баров) в местах концентрации туристов и отдыха населения;

в теплое время года организация передвижных объектов общественного питания в местах отдыха населения и туристов.

*В сфере бытового обслуживания:*

оптимизация размещения объектов бытового обслуживания, обеспечение доступности широкого спектра бытовых услуг в комплексах социально значимых объектов в районах массового жилищного строительства, в составе многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов, супермаркетов;

внедрение сетевого принципа организации бытовых услуг с вовлечением субъектов малого и среднего бизнеса;

развитие сети объектов бытового обслуживания за счет нового строительства, реконструкции, использования помещений, расположенных на первых этажах зданий.

*В сфере гостиничного хозяйства:*

развитие сети хостелов и других средств размещения приезжих.

*В сфере организации почтовой связи и банковских услуг:*

создание отделений (пунктов) почтовой связи и отделений банков в первых этажах жилых домов крупных районов нового многоквартирного жилищного строительства или в составе торговых комплексов.

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 города**

Совершенствование планировочной структуры г. Вилейки и функциональной организации его территорий является главной задачей Генерального плана и осуществляется в целях:

устранения недостатков сложившейся планировки и функционального зонирования;

создания основы дальнейшего пространственного развития населенного пункта.

Стратегия территориального развития г.Вилейки и дальнейшее развитие его планировочной структуры основано на следующих основных принципах:

- пространственное единство основных функциональных зон;
- функционально обоснованное использование территорий и дальнейшее формирование населенного пункта как саморазвивающейся системы;
- совершенствование транспортно-планировочного каркаса города, формирование единого устойчивого планировочного каркаса территорий;
- территориальное развитие в границах существующей черты населенного пункта;
- улучшение качества среды жизнедеятельности;
- развитие природного каркаса во взаимодействии с природным окружением, рациональное использование ландшафтно-рекреационного потенциала территорий.

Генеральным планом предусматривается:

- формирование единого иерархически структурированного планировочного каркаса;
- закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей (улиц 1 Мая, 17 Сентября, Стахановская, Волынца, Советская, Шубина);
- дополнение планировочного каркаса новыми связями:
- строительство улиц и участков улиц, в том числе в районах нового жилого строительства – Проектируемые улицы;
- строительство путепровода через железную дорогу, продление планировочной оси – ул.Незалежности в новый жилой район;
- развитие основных планировочных элементов жилой застройки – кварталов.

Новое жилищное строительство города Вилейки в пределах расчетного срока предусматривается в его существующих границах. Проектируемая граница города принята с учетом предложений землеустроительной службы Вилейского райисполкома по включению участков в границу перспективного территориального развития города, а также упорядочения границы.

## **5.2. Развитие функциональных зон**

### **5.2.1. Жилые зоны**

Развитие жилой застройки предлагается за счет нового строительства на свободных территориях в пределах существующей границы населенного пункта и возможного уплотнения существующих кварталов усадебной застройки.

Развитие многоквартирной застройки (Ж-1) предусматривается:

- на 1 этапе:
- в южной части города по ул. Островского;
- в северной части города в районе пересечения улиц Доброй Воли и Михаила Козинца;

на 2 этапе:  
в северной части города по ул. Михаила Козинца;  
в северо-западной части населенного пункта по ул. Волынца,  
ул.Проектируемая №2.

Развитие усадебной застройки (Ж-2) предусматривается:

на 1 этапе:  
в северной части города в районе улиц Доброй Воли, Михаила Козинца,  
Снежковская, Максима Танка, Анны Новик.

по ул. Кривичская;  
в районе ул. Набережная;  
в районе ул. Ставки;  
в районе ул. Дзержинского за счет выноса мастерских;  
в районе переулка Школьного на территориях, используемых для  
ведения личного подсобного хозяйства, а также за счет сноса хозяйственных  
построек;

на 2 этапе:  
в северо-западной части города в районе нового жилищного  
строительства по ул. Проектируемая №2.

Развитие жилой смешанной застройки (Ж-3) предусматривается:

на 1 этапе:  
в районе ул. Держинского;  
в районе ул. 1 Мая на территории недействующего колледжа;  
на 2 этапе:  
вдоль ул. Волынца.

Дополнительно в центральной части города зарезервированы  
территории реновации существующей застройки (зоны изменения типа  
функционального использования территорий), в том числе замена старой  
усадебной застройки на многоквартирную, смешанную или общественную  
застройку.

Генеральным планом обозначены территории перспективного освоения  
(ПО), которые город должен контролировать как свои потенциальные  
территориальные ресурсы в целях недопущения внеплановой застройки.

### **5.2.2. Общественно-деловые зоны**

Генеральным планом предусматривается единая упорядоченная система  
общественно-деловых зон и объектов социально-гарантированного  
обслуживания на базе сложившейся системы обслуживания г. Вилейки как  
районного центра. Сформированная система обслуживания дополняется  
сетью общественных центров периодического и повседневного обслуживания.

Генеральным планом на расчетный срок предлагается:  
сохранение и дальнейшее развитие сложившегося общегородского  
центра в районе улиц 17 Сентября, Красноармейская, Горького, 1 Мая;  
модернизация и реконструкция существующих общественных объектов;



на первом и втором этапах формирование центров обслуживания и общественно-деловых зон вдоль ул. Волынца в районах нового жилищного строительства;

формирование системы центров первичного обслуживания (торговля, бытовое обслуживание, аптеки и др.) в районах существующей усадебной застройки для обеспечения доступности;

формирование общественных объектов в зонах смешанной застройки (общественно-жилой);

размещение стадиона и других спортивных сооружений на берегу р.Вилии на въезде в город;

размещение базы отдыха на берегу пруда, соединенного с рекой каналом, в южной части города;

резервирование территорий для размещения объектов общественного значения в центральной части города для трансформации и реконструкции.

### **5.2.3. Производственные зоны**

Генеральным планом предусматривается:

проведение реконструкции и упорядочения территорий существующих производственных объектов с инвентаризацией и выявлением неэффективно функционирующих или неиспользуемых территорий и объектов для возможности размещения новых объектов хозяйствования, мест хранения автотранспорта, развития административно-производственной, коммунально-обслуживающей, логистической и (или) торгово-логистической функции, объектов обслуживания;

внедрение экологически чистых, ресурсосберегающих технологий; проведение мероприятий по модернизации и техническому перевооружению, реконструкции;

на 1 этапе:

вынос производственной базы и гаражей Вилейское городское коммунальное унитарное торгово-производственное предприятие «Содружество» для последующей организации общественной многофункциональной зоны;

вынос мастерских по ул. Дзержинского для развития жилой усадебной застройки;

на 2 этапе развитие производственно-деловых зон:

в районе сложившихся производственных территорий по ул.Волынца;

в западной части города, на территории недействующего колледжа;

резервирование производственных зон для развития промышленной, коммунально-складской, производственно-деловой и транспортной застройки:

в юго-западном промрайоне;

в районе ул. Можайская в северном промрайоне.

Дополнительно в районе сложившихся производственных территорий по ул.Волынца предусмотрено развитие зон транспортной инфраструктуры

для обеспечения местами хранения автотранспорта нового района жилищного строительства в северо-западной части населенного пункта.

### ***Развитие мест захоронений***

Генеральным планом предусмотрено:

развитие кладбища, расположенного в северной части города по ул. Королева, за счет прочих неиспользуемых земель, примыкающих к западной границе существующего земельного участка кладбища (с включением в проектируемую границу города);

расширение кладбища «Лесное», расположенного в северо-западном направлении по объездной дороге Р-29/П1, за счет смежно расположенных земель лесохозяйственного назначения. Изъятие участка из лесных земель осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

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

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

Костел Воздвижения Святого Креста, 1906-1913 годы, г. Вилейка, ул. Октябрьская, 2 (инв. № 631/С-590060. Категория 2. Шифр 612Г000105;

Городище периода раннего железного века, VI век до н.э. - VII век н.э., г. Вилейка, 0,5 км на юго-восток от города. Категория 3. Шифр 613В000106;

Городище периода раннего железного века, VI век до н.э. - VII век н.э., г. Вилейка, 0,5 км на северо-запад от города, бывший хутор Городище. Категория 3. Шифр 613В000107;

Братская могила, 1941-1944 годы, г. Вилейка, ул. 1 Мая, на кладбище. Категория 3. Шифр 613Д000108;

Церковь преподобной Марии Египетской, 1865 год, г. Вилейка, ул. 17 Сентября, 33 (инв. № 631/С-63384). Категория 3. Шифр 613Г000676.

Дополнительно в Вилейке определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся: здания больницы по ул. Пионерская, 40; здание по ул. Водопьянова, 33; здание бывшей тюрьмы, ул. 1 Мая, 50; здание по ул. 1 Мая, 52; здание по ул. Советской, 6; здание по ул. Советской, 54; здание по ул. Красноармейской, 28; здание, пер. Школьный, 11; здания по ул. Советской, 22, 25, 27, 40, 41; здание, пл. Свободы, 8; железнодорожный вокзал, ул. Привокзальная, 3. Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г. Вилейка 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 140 га. Вилейка формировалась на правом берегу р. Вилии при впадении в нее р. Плеснянки, впервые упоминается в середине XV века. Площадь Свободы и прилегающие ул. Интернациональная, Волынца, северная часть ул. Советской сохранили структуру плана более старой части города, сложившейся к концу XVIII века. Сформировавшаяся в XIX веке система регулярной планировки полностью сохранилась в центральной части Вилейки. Исторические направления сохранили ул. 17 Сентября, южная часть ул. Советской, улицы Партизанская, Пионерская, Максима Горького, Социалистическая, 1 Мая, Дзержинского, Игнатия Ходьки, Октябрьская, Водопьянова, Красноармейская, Маркова. В северной части города к концу XIX - нач. XX века сложились направления улиц Привокзальной, Шубина, Лавриновича, Школьный пер. В западной части в районе ул. 1 Мая расположено христианское кладбище.

Атмосферу города конца XIX - нач. XX века наиболее полно передает ул. Советская, вдоль которой расположена рядовая историческая застройка. Несколько исторических зданий сохранилось также в районе ул. Водопьянова и здания больницы по ул. Пионерской. На ул. Первомайской находится одно из наиболее старых зданий города - бывшая тюрьма (ул. 1 Мая, 50). Здание бывшей гимназии находится на ул. Советской, 54, рядом расположен жилой дом (пер. Школьный, 11). К застройке межвоенного периода относятся здания по ул. 1 Мая, 52, ул. Красноармейской, 28 и здание бывших казарм по ул. Гагарина, 6а. Примеры деревянной усадебной застройки первой пол. XX века расположены вдоль ул. Советской, Интернациональной, 1 Мая, Пионерской.

Таким образом, следует отметить, что в центральной части Вилейки почти полностью сохранилась планировочная структура, формировавшаяся на протяжении всего периода развития города (территория в границах улиц Интернациональная – Советская – Молокова – Социалистическая – Маркова – Набережная и далее вдоль р. Вилия до ул. Стахановской), сохранившаяся историческая застройка и природный ландшафт вдоль реки Вилия и Плеснянка.

На территории города есть исторические объекты, которые не имеют статуса историко-культурных ценностей. На территории кладбища по ул. 1 Мая находятся захоронения погибших в годы Великой Отечественной войны. В западной части кладбища расположены захоронения польских военных (1920-1930-е годы). На кладбище «Лесное» у дороги на Мядель установлен памятный знак погибшим в Вилейской тюрьме, рядом перезахоронены останки солдат 1-ой мировой войны. На территории еврейского кладбища и на месте захоронения мирных жителей - жертв фашизма в районе ул. Ставки установлены памятные знаки. Возле микрорайона Маковье захоронены заключенные Вилейской тюрьмы, погибшие в июне 1944 г. На площади Свободы установлен памятник землякам, на ул. Советской – памятник дважды Герою Советского Союза А.Асланову. На Центральной площади создана

Аллея героев. На ул. 17 Сентября поставлен памятник «Вильяна» в честь 150-летия экспедиции К. Тышкевича.

Согласно информации, предоставленной Институтом истории НАН Беларуси, помимо двух памятников археологии (городища периода раннего железного века), которые под шифрами 613B000106 и 613B000107 включены в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в г. Вилейка в качестве археологического объекта определена территория в границах улиц Интернациональная – Советская – Молокова – Социалистическая – Маркова – Набережная и далее вдоль р. Вилия до ул. Стахановской (при выполнении земляных и строительных работ на указанной территории необходимо выполнение мер по охране археологического наследия).

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. Вилейка разработаны и утверждены проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей:

«Братская могила на городском кладбище по ул. Первомайской в г. Вилейка Минской области» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 21.01.2013 № 5);

«Касцёл Узвіжання Святога Крыжа ў г. Вілейка Мінскай вобласці» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 11.07.2017 № 47).

В проектах зон охраны установлены границы охранной зоны, зоны регулирования застройки, зоны охраны ландшафта, которые нанесены на чертеж опорного историко-архитектурного плана и генеральный план. Режимы содержания и использования этих зон учтены при разработке генерального плана.

Для историко-культурной ценности «Церковь преподобной Марии Египетской» (шифр 613Г000676) зоны охраны не резервируются, так как данный объект вошел в границы охранной зоны костела Воздвижения Святого Креста.

Дополнительно в настоящем проекте зарезервированы территории, необходимая для охраны историко-культурных ценностей: «Городище периода раннего железного века» (VI век до н.э. - VII век н.э., г. Вилейка, 0,5 км на юго-восток от города), шифр 613B000106 и «Городище периода раннего железного века» (VI век до н.э. - VII век н.э., г. Вилейка, 0,5 км на северо-запад от города, бывший хутор Городище), шифр 613B000107 – не менее 50 м от границы территории памятника. На последующих этапах проектирования необходимо установить границы зон охраны для историко-культурных ценностей. На зарезервированной территории охраны запрещается проведения земляных работ без принятия мер по проведению археологического надзора и реализации мер по охране археологических

объектов и артефактов (в соответствии со статьями 129 и 130 Кодекса Республики Беларусь о культуре).

С учетом истории формирования г. Вилейка рекомендуется:

сохранение элементов исторической планировочной структуры в центральной части города в границах в границах улиц Интернациональная – Советская – Молокова – Социалистическая – Маркова – Набережная и далее вдоль р. Виля до ул. Стахановской);

сохранение исторического ландшафта вдоль р. Виля и Плеснянка;

сохранение архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, а также 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;

использование исторического характера благоустройства в центральной части (элементы мощения, озеленение, малые архитектурные формы и др.);

устройство (при необходимости) со стороны улиц прозрачных ограждений участков и территорий высотой не более 1,2 м;

замена современных названий улиц на исторические названия.

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

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

Согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»<sup>2</sup> озелененные территории г.Вилейки по функциональному назначению подразделяются на: рекреационные озелененные территории, озелененные территории ограниченного пользования, озелененные территории специального назначения, озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий.

По состоянию на 01.01.2025 г. существующие рекреационные озелененные территории в г.Вилейке представлены парком, шестью скверами, двумя зонами отдыха у воды, зоной кратковременной рекреации у воды (пляж), природным парком и тремя участками леса площадь которых составляет 61,29 гектаров.

<sup>2</sup> Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 300,0 гектаров. Обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 38,4 метра квадратных на человека.

Озелененные территории общего пользования выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную. В проекте генерального плана рекреационные территории представлены тремя типами – Р-1 (с высокими и средними рекреационными нагрузками), Р-2 (с низкими рекреационными нагрузками (природные парки), Р-2.2 (с низкими рекреационными нагрузками (рекреационно-оздоровительные леса)).

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 организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону. Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации генерального плана составит 185,1 гектаров.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций и выделяются в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

В проекте генерального плана озелененные территории специального назначения представлены двумя типами – Л-1 (озелененные территории специального назначения) и Л-3 (прочее озеленение). В категорию озелененных территорий специального назначения включены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон производственных, сельскохозяйственных, коммунально-складских, общественных объектов, санитарных разрывов.

В категорию прочего озеленения включены территории в границах линии затопления, труднодоступные территории в границах прибрежных полос, участки с мелиоративными каналами, труднодоосваиваемые территории.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к расчетному сроку составит около 326,7 гектаров. Настоящим проектом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 65 процентов.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Общая площадь насаждений к расчетному сроку составит 23,2 гектаров.

## **5.5. Развитие транспортной инфраструктуры**

### **Автомобильный транспорт**

строительство участка местной автомобильной дороги, соединяющего ул. Проектируемую №3 и ул. Проектируемую №4, которые образуют полукольцевую связь;

реконструкция участка внутрихозяйственной автомобильной дороги, соединяющей две части д. Беловоротица, с переводом ее в сеть общего пользования.

### **Железнодорожный транспорт**

строительство транспортного перехода в разных уровнях в створе улицы Проектируемой №1.

### **Магистрально-уличная сеть**

Стратегия развития магистрально-уличной сети направлена на дальнейшее совершенствование сложившейся планировочной структуры магистральных и основных жилых улиц, что потребует реализации следующих мероприятий на первом этапе:

- строительство участка ул. Проектируемая №3 (категория В) – 1,9 км;
- строительство участка ул. Проектируемая №4 (категория В) – 0,9 км;
- реконструкция участка ул. Гагарина (категория Ж) – 0,4 км;
- реконструкция участка ул. Чапаева (категория Ж) – 0,5 км;
- реконструкция участка ул. Проектируемая №5 (категория Ж) – 0,8 км.

На втором этапе:

- строительство магистральной улицы Проектируемая №1 – 1,1 км;
- строительство магистральной улицы Проектируемая №2 – 1,9 км;
- строительство транспортного перехода в разных уровнях в створе улицы Проектируемой №1 для обеспечения полноценных транспортных связей между двумя разделенными частями города и сокращения затрат времени на передвижения;

строительство нового моста рядом с существующим через р. Вилия по улице 17 Сентября (демонтаж существующего моста после строительства нового).

### **Велосипедная инфраструктура**

создание системы велосипедных дорожек на основных транспортных выходах из города;

строительство сети велосипедных дорожек в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистральной уличной сети.

создание сети велодвижения по магистральным и основным жилым улицам, где это возможно, обеспечивающей внутригородские связи с центром города, местами приложения труда.

### **Общественный пассажирский транспорт**

Для реализации решений генерального плана по развитию сети общественного пассажирского транспорта предлагается:



увеличение протяженности сети общественного пассажирского транспорта с достижением ее нормативной доступности;

дальнейшее совершенствование системы общественного пассажирского транспорта, повышение его комфортности и привлекательности для пассажиров.

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

строительство автостоянок и парковок для легковых автомобилей, принадлежащих жителям новой многоэтажной застройки, вместимостью 372 машино-места;

организация хранения расчетного количества парковочных мест на внутриквартальных территориях, а так же использование парковок возле различных объектов общественного назначения, на уширениях проезжей части;

### **5.6. 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 схемы электроснабжения в составе Минской энергосистемы через действующие подстанции.

Реконструкция действующих и строительство новых высоковольтных воздушных линий электропередачи.

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

#### **Газоснабжение**

Сохранение и развитие действующей схемы подачи природного газа.

Реконструкция действующих и строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

#### **Теплоснабжение**

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

Организация централизованного теплоснабжения вводимой многоквартирной застройки от котельных или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

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

Обеспечение теплом объектов общественной и производственной застройки от локальных источников тепла.

### **Связь**

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

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

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

Развитие беспроводного широкополосного доступа на основе сетей сотовой подвижной электросвязи.

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

### **Водоснабжение**

Реконструкция и развитие централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на базе существующих водозаборов.

Строительство новых сооружений и сетей системы водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Ликвидация неиспользуемых или неподлежащих дальнейшему использованию водозаборных сооружений.

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

Развитие и организация систем питьевого и производственного водоснабжения промышленных предприятий города-спутника по собственным программам, с приоритетным использованием существующей централизованной системы водоснабжения города.

### **Водоотведение (канализация)**

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

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

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

Развитие ведомственных систем водоотведения (канализации) промышленных предприятий» по собственным программам.

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

### **Санитарная очистка территории**

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города.

Захоронение коммунальных отходов, не подлежащих вторичному использованию, на действующем полигоне до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с коммунальными отходами Молодечненской зоны обслуживания. Ликвидация существующего полигона коммунальных отходов 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 (перекладка) сетей дождевой канализации с увеличением диаметров, при необходимости. Реконструкция открытой водоотводящей сети.

### **Строительство систем закрытого дренажа**

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

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем дождевой канализации предприятий промышленной зоны города по собственным программам.

### **Благоустройство поверхностных водных объектов**

Комплексное благоустройство прибрежной полосы на реке Вилия с берегоукрепительными работами, при необходимости, и созданием рекреационных территорий.

Содержание поверхностных водных объектов города в надлежащем состоянии.

Создание и реконструкция водоемов и водоотводящих каналов для аккумуляции и разгрузки грунтовых вод. Благоустройство поверхностных водных объектов с расчисткой и декоративно-ландшафтным креплением русел, при необходимости.

### **5.7. Охрана окружающей среды**

В целях обеспечения благоприятных условий проживания населения и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду г.Вилейки 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:*

объявление памятника природы местного значения «Парк камней» в соответствии с данными проекта «Региональная схема рационального размещения особо охраняемых территорий местного значения Минской области на 2024-2033 гг.» (срок реализации мероприятия 2024-2025 гг.);

формирование природно-экологического каркаса г.Вилейки на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий с обеспечением уровня озелененности населенного пункта не менее 40 процентов;

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

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

формирование и развитие системы озелененных территорий г.Вилейки; благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений;

при проведении нового лесоустройства выделение рекреационно-оздоровительных лесов необходимо осуществлять с учетом перспективной черты г.Вилейки;

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.

*Мероприятия по снижению загрязнения атмосферного воздуха:*

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

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

реконструкция теплогенерирующих источников и тепловых сетей на базе внедрения энергоэффективных технологий;

на дальнейших стадиях проектирования, выполнить расчет выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, местам хранения автотранспорта;

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

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

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

соблюдение показателей по выпуску очищенных хозяйственно-бытовых стоков, установленных в инструкции Постановления Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь №16 «О нормативах допустимых сбросов химических и иных веществ в составе сточных вод» с учетом ассимилирующей способности водных объектов;

комплексное благоустройство и инженерное обустройство зон рекреации у воды (у р.Виля, у Вилейского водохранилища) с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также экологических требований;

при реализации проектных решений в части строительства общественных спортивно-туристических объектов в парке «Нижний парк», в природном парке у р.Виля, расположенных в границах прибрежной полосы старичных озер, необходимо руководствоваться требованиями Водного кодекса Республики Беларусь (в том числе осуществление выпуска и очистки сточных вод за границами прибрежной полосы);

после заполнения предусмотреть закрытие места погребения, расположенного с нарушением режима водоохранных зон (городское место погребения по ул. Королева);

оборудование системой очистки от загрязнений проектной стационарной площадки для складирования снега;

обеспечение очистки дождевых и талых вод путем развития системы дождевой канализации;

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

реконструкция и модернизация инженерных объектов, сооружений и сетей, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии и оказывающих влияние на поверхностные и подземные воды;

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

*Мероприятия в области охраны земли (включая почвы):*

соблюдение режима минимальных расстояний магистральных газопроводов и нефтепроводов, установленных согласно ТР ЕАЭС 049/2020;

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

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

*По обращению с отходами потребления и производства:*

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 и правилами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22;

использование (до строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта сортировки твердых коммунальных отходов на территории Молодечненского района) и закрытие городского полигона, с последующей рекультивацией территории на 1 этапе;

организация системы сбора, использования и обезвреживания сложнобытовой техники и крупногабаритных отходов от населения в соответствии с ТКП 17.11-08-2024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Технические требования к обращению с коммунальными отходами»;

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

максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичных материальных ресурсов.

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

формирование системы защитного озеленения вдоль крупных автомобильных дорог и железных дорог общего пользования на территориях, прилегающих к жилой и общественной застройке;

создание санитарных разрывов от автомобильных дорог и железных дорог общего пользования при осуществлении нового строительства и реконструкции.

*Шумозащитные мероприятия:*

проведение шумозащитных мероприятий по результатам натурных обследований для жилой застройки по ул. Первого Мая, попадающей в границы СЗЗ от ПС «Вилейка» в западной части города;

проведение натурных уровней шума на территории жилой застройки в г.Вилейке вдоль железной дороги общего пользования, в крайней северной части города на границе новой проектируемой жилой застройки между а/д Р-63 и железной дороги общего пользования; проведение шумозащитных мероприятий при необходимости;

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения на участках дорог, проходящих вдоль жилой застройки г.Вилейки;

проведение ремонта и модернизации улиц и дорог с улучшением качества дорожного полотна. При прокладке новых улиц применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности. Выбор материалов для дорожных покрытий должен выполняться с учетом влияния на окружающую среду.

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

*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 линий электропередач;

рассмотреть возможность кабелирования линии электропередач, расположенной в пределах территории существующей жилой застройки в северо-западной части города (ул.Любанская, ул.Сельская).



Выбор земельных участков, предназначенных для строительства жилых и общественных зданий вблизи существующих воздушных линий, осуществляется за границами их санитарных разрывов с предварительными измерениями уровней электрического поля (ЭП) и магнитного поля (МП) 50 герц (Гц) на этих участках и гигиенической оценкой полученных результатов.

Приемка в эксплуатацию законченных строительством жилых и общественных зданий осуществляется после обязательного инструментального измерения уровней электрического поля и магнитного поля 50 герц в помещениях и на территории на соответствие ПДУ согласно требований постановления Совета Министров Республики Беларусь «Специфические санитарно-эпидемиологических требования к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения» от 4 июня 2019 г. N 360.

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

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

*Мероприятия по охране недр и рациональному использованию недр:*

На территориях занятых месторождениями полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь о недрах. При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса: 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;

Необходимо осуществлять проведение мероприятий по предварительной защите месторождений торфа от пожаров.

*Мероприятия по соблюдению санитарно-гигиенических требований.*

Проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека (упорядочивание территории, реконструкция, модернизация, в том числе разработка проектов СЗЗ) на 1 этапе: ЗАО «СкладАгроХим» (склады жидких минеральных удобрений), ООО «ЭКСО ПЕТРОЛЕУМ»;

2 этап:

РУП «Минскавтодор-центр» (Производственная база по ул.Волынца),  
ЗАО «Облрапсагросервис»,

Вилейское райпо (склады по ул.Стахановская, участки хранения и  
 налива пищевых грузов по ул.Шубина),  
 ООО «МопэксБел»,  
 ГОЛХУ «Вилейский опытный лесхоз» (производственная база по  
 ул.Стахановская (автостоянки крупногабаритных автомобилей, склад ГСМ)),  
 РУП «Минскэнерго» Вилейский РЭС (производственная база)  
 Склад вторичных материальных ресурсов по ул.Волынца  
 ОАО «Память-В»,  
 ОАО «ПМК-88» (участок по ул.Стахановской),  
 Производственная база по ул.Стахановская (водоканал, 2 ИП,  
 АВАСГРУПП, АРСО 2024),  
 ООО «Атлас Строй» (производственная база),  
 ЧПТУП «Лавтех»,  
 ООО «Круста»,  
 Филиал Вилейская мебельная фабрика ЗАО «Молодечномебель»  
 производственный участок по ул.Маяковского,  
 ЧП «ЯРИСДОМ»,  
 ГУП «Вилейское ЖКХ» (оранжерея и производственная база),  
 ОАО «Минскводстрой»,  
 ОАО «Зенит-БелОМО»,  
 ГУП «Вилейское ЖКХ» (производственная база),  
 ОАО «Миноблавтотранс» (автобусный парк),  
 КУП «Минскоблдорстрой»,  
 ИП по ул.Поселок Чапаева 50 (производственная база),  
 Учреждение «Минское областное управление Министерства по  
 чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь» (пожарное депо, склады  
 ГСМ) ул.Комарова, 15),  
 ОАО «Дорожно-строительный трест №5»,  
 Парковка у магазина «Доброном» (парковка для хранения грузового  
 автотранспорта),  
 Автодром (ул.Стахановская),  
 Автовокзал,  
 ИП (деревообработка) (д.Порса);  
 корректировка проекта СЗЗ для филиала КУП «Минскоблдорстрой» –  
 «ДРСУ №162» (асфальтобетонный завод);  
 проведение комплекса мероприятий (упорядочивание территории,  
 модернизация, реконструкция, разработка проектов СЗЗ, перевод на  
 электрические тэны (для бани)), направленных на соблюдение СЗЗ  
 общественных объектов – рынок по ул.Советская, баня по ул.Добровольского,  
 баня по ул.Садовая;

разработка проекта СЗЗ для Вилейской мини-ТЭЦ, с осуществлением аналитического контроля загрязняющих веществ в атмосферный воздух и измерений физических факторов, подтверждающих размеры СЗЗ.

Соблюдение расчетной санитарно-защитной зоны, с подтверждением данных лабораторно-аналитического контроля объектов, для которых разработаны и согласованы проекты СЗЗ.

Разработка проектов СЗЗ котельных и утверждение их в порядке, установленном Главой 2 «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

В случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами настоящего генерального плана.

При возобновлении производственной деятельности недействующих предприятий или размещении нового производства предусмотреть выполнение мероприятий, направленных на соблюдение границ СЗЗ, в том числе разработку проекта СЗЗ с оценкой риска здоровью населения, с учетом фактического расстояния до жилой застройки.

При изменении целевого назначения общественных объектов, оказывающих услуги по сдаче территорий в аренду необходимо предусмотреть выполнение мероприятий направленных на соблюдение границ СЗЗ до границ жилой застройки. При необходимости предусмотреть разработку проекта СЗЗ.

После заполнения предусмотреть закрытие мест погребений, расположенных с нарушением минимальных расстояний до жилой застройки (городское место погребения по ул.Стахановской, по ул. Первого Мая).

## **5.8. Изменение в землепользовании**

Генеральным планом для развития новой инфраструктуры г.Вилейки предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 91,4 га. Земли расположены в существующей границе города, принадлежат ГСУ «Вилейская сортоиспытательная станция».

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.

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

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

На территории г.Вилейки жилые зоны представлены селитебными территориями многоквартирной, жилой усадебной застройкой, смешанной общественно-жилой застройки. В городе расположены производственные предприятия (из них 6 потенциально опасных объекта), объекты и системы жизнеобеспечения населения и социального обслуживания, развита сеть автомобильных улиц, проложены железнодорожные пути, расположено Вилейское водохранилище. С учетом существующих объектов прогнозируется возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (далее – ЧС):

- опасных метеорологических явлений;
- природных пожаров;
- аварий с выбросом аварийно химически опасных веществ (далее-АХОВ);
- пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения.
- гидродинамические аварии (прорывы плотин (дамб) на Вилейском водохранилище).

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 уменьшения риска возникновения ЧС предлагается реализовать следующие мероприятия по предупреждению ЧС.

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

- приоритетное групповое размещение промышленных объектов с формированием промышленных узлов в производственной зоне;
- размещение пожаро- взрывоопасных объектов с учетом абсолютных отметок рельефа местности и преобладающих ветров;
- 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;

ограничение строительство жилых районов и домовладений, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение в зонах возможного химического заражения и зоне возможного катастрофического затопления.

По развитию и модернизации системы оповещения.

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС:

установку электросирены или комплекса речевого оповещения на зданиях: ОАО «Стройдетали» (ул. Стахановская, 134), ГУ «Вилейская районная ветеринарная станция» (ул. Королева, 70А), ОАО «ПМК-88» (пер. Гидростроителей 10);

установку одного эфирного радиоприемника:

в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

во вновь возводимых многоквартирных, в каждой квартире блокированных и многоквартирных жилых домах, попадающих в зону возможного химического заражения;

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 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 города 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;

осуществить проектирование и строительство пожарных депо в районе: улицы Ведов;

ОАО «Стройдетали»;

структурного подразделения ГОЛХУ «Вилейский опытный лесхоз» на автодороге Р-28 «Минск – Молодечно – Нарочь»;

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 охват кольцевыми водопроводными сетями всей застройки города;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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

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

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

предусмотреть производительность водозаборов по пополнению неприкосновенного запаса воды в течение 24 часов на внутреннее и наружное пожаротушение, хранение которого предусмотрено в резервуарах на площадке сооружений II подъема;

Мероприятия по защите населения при аварии с выбросом аварийно химически опасных веществ.

При возникновении аварии с выбросом АХОВ на объектах города в зону возможного опасного химического заражения попадает жила и общественная застройка с населением около 1,0 тыс. человек.

С целью защиты населения попадающих в зону возможного опасного химического заражения:

ограничить строительство новых жилых районов и домовладений, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение;

осуществлять строительство в исключительных случаях при соответствующем обосновании, устанавливающим мероприятия по обеспечению защиты населения и территорий;

осуществить мероприятия по снижению количества АХОВ на Вилейском производственном участке ОАО «Молодечненский молочный комбинат» или вынести объект за черту проектной застройки.

На следующей стадии проектирования при разработке детального планирования, строительной документации для территории и объектов, попадающих в зону химического заражения:

учитывать комплекс технических мероприятий и решений обеспечивающих быструю герметизацию помещений и квартир (конструкцию

окон исключаящую устройство дополнительных клапанов и вентиляционных отверстий, герметичное их закрытие; конструкцию дверей с устройствами уплотнений и самозакрывания; принудительную автоматическую блокировку систем вентиляции, установку клапанов на вентиляционные вытяжные (приточные) каналы и др.);

осуществлять установку эфирного радиоприемника во вновь возводимых многоквартирных, в каждой квартире блокированных и многоквартирных жилых домах, попадающих в зону возможного химического заражения;

предусмотреть защитные мероприятия от АХОВ систем питьевого водоснабжения.

*Гидродинамические аварии (прорыв плотины (дамбы) на Вилейском водохранилище).*

При прорыве Вилейского водохранилища восточные, южные, юго-западные части города попадают в зону катастрофического затопления. С целью защиты населения при прорыве Вилейского водохранилища проектом предлагается:

ограничить строительство новых жилых районов и домовладений, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение в зоне катастрофического затопления;

осуществлять строительство в исключительных случаях при соответствующем обосновании, устанавливающим мероприятия по обеспечению защиты населения и территорий при этом учитывать время добегания волны прорыва и возможностью проведения временной эвакуации из зоны катастрофического затопления;

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

*Мероприятия гражданской обороны.*

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

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

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

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

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



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

для организаций и объектов, попадающих в зону возможного химического заражения, укрытия населения осуществлять в защитных сооружениях ГО (или) в сооружениях двойного назначения с герметизации помещения, создания подпора воздуха, а также с режимом полной или частичной изоляции с регенерацией внутреннего воздуха или с монтажом фильтровентиляционной установки с функцией очистки от АХОВ подаваемого в помещение воздуха (при невозможности или нецелесообразности временного отселения из зоны возможного химического заражения);

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 жилищного фонда города на 41,0 тыс. кв.м. / 0,54 тыс. квартир (домов), в том числе: многоквартирного – на 24,4 тыс. кв.м. / 0,43 тыс. квартир; усадебного – на 16,6 тыс. кв.м. / 0,11 тыс. домов;

структура новой застройки: многоквартирная – 60%, усадебная – 40%.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства составляет – 20,4 га, в том числе под многоквартирное строительство – 3,8 га, под усадебное строительство – 16,6 га.

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

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

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. При превышении радиуса нормативной доступности от учреждений образования необходимо организовать подвоз детей специальным транспортом.

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

#### **6.2. Развитие системы озелененных территорий, туризма**

*В целях развития озелененных территорий предусматривается:*

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 6 м.кв./чел;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Волкова, сквера по ул.Поселок Рабочий, сквера по ул.Мелиораторов, сквера по ул. 2-ой сельский переулок, сквера по ул.Ставки (организация дорожно-тропиночной сети, мест для отдыха, малых архитектурных форм);

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природных парков. Организовать дорожно-тропиночную сеть, площадки для отдыха, беседки, навесы от дождя, предусмотреть инженерное обустройство, защиту территории от подтопления;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах СЗЗ от объектов воздействия на окружающую среду, озеленения специального назначения вдоль автомобильных дорог (Р-63 в северной части города) для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

*В целях развития туризма предусматривается:*

дальнейшее развитие и освоение территории зоны отдыха республиканского значения «Вилейка» в соответствии с градостроительной документацией;

развитие и совершенствование местных туристических маршрутов, организация новых в существующих и создаваемых природных парках;

рассмотреть возможность организации экскурсий на производственные объекты, в частности, ОАО «Зенит-БелОМО», ЗАО «Молодечномебель» Вилейская мебельная фабрика.

### **6.3. Развитие транспортной инфраструктуры**

Генеральным планом на первом этапе предусматривается:

строительство участка местной автомобильной дороги, соединяющей ул. Проектируемая №3 и ул. Проектируемая №4, которые образуют полукольцевую связь;

реконструкция участка внутрихозяйственной автомобильной дороги, соединяющей две части д. Беловоротица, с переводом ее в сеть общего пользования;

строительство участка ул. Проектируемая №3 (категория В) – 1,9 км;

строительство участка ул. Проектируемая №4 (категория В) – 0,9 км;

реконструкция участка ул. Гагарина (категория Ж) – 0,4 км;

реконструкция участка ул. Чапаева (категория Ж) – 0,5 км;

реконструкция участка ул. Проектируемая №5 (категория Ж) – 0,8 км;

строительство нового моста рядом с существующим через р. Виля по улице 17 Сентября (демонтаж существующего моста после строительства нового);

организация автобусного движения протяженностью 0,5 км;

строительство автомобильных стоянок и парковок для легковых автомобилей на 372 машино-места;

строительство сети велосипедных дорожек в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистральной уличной сети.

### **6.4. Развитие инженерной инфраструктуры**

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

#### **Электроснабжение**

Реконструкция действующих и строительство новых высоковольтных воздушных линий электропередачи.

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

#### **Газоснабжение**

Реконструкция действующих и строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

#### **Теплоснабжение**

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

Организация централизованного теплоснабжения вводимой многоквартирной застройки от котельных или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

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

Обеспечение теплом объектов общественной и производственной застройки от локальных источников тепла.

#### **Связь**

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

#### **Водоснабжение**

Строительство станций обезжелезивания.

Строительство сетей водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу воды потребителям в соответствии с действующими нормативными требованиями.

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

#### **Водоотведение (канализация)**

Реконструкция очистных сооружений.

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

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

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

#### **Санитарная очистка территории**

Совершенствование раздельного сбора КО, 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 (перекладка) сетей дождевой канализации с увеличением диаметров, при необходимости.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод, отводимых с территории промышленных площадок, перед их сбросом в сеть дождевой канализации, при необходимости.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем дождевой канализации предприятий промышленной зоны города по собственным программам.

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

Реконструкция с комплексным благоустройством водоёмов и водотоков в рекреационных зонах.

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Реконструкция водотоков, используемых для приёма, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока.

### **6.5. Охрана окружающей среды**

С целью первоочередного градостроительного развития при условии формирования качественных условий жизни населения и снижения негативного антропогенного воздействия на окружающую среду необходимо выполнить следующие мероприятия:

объявление памятника природы местного значения «Парк камней» в соответствии с данными проекта «Региональная схема рационального размещения особо охраняемых территорий местного значения Минской области на 2024-2033 гг.» (срок реализации мероприятия 2024-2025 гг.);

проведение шумозащитных мероприятий по результатам натурных обследований для ПС «Вилейка» в западной части города по ул.Первого Мая;

проведение шумозащитных мероприятий для существующей застройки расположенной вдоль железной дороги общего пользования;

проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека (упорядочивание территории, реконструкция, модернизация, в том числе разработка проектов СЗЗ): склады минеральных удобрений ЗАО «СкладАгроХим», ООО «ЭКСО ПЕТРОЛЕУМ»;

корректировка проекта СЗЗ для филиала КУП «Минскоблдорстрой» – «ДРСУ №162» (асфальтобетонный завод);

разработка проекта СЗЗ для Вилейской мини-ТЭЦ, с осуществлением аналитического контроля загрязняющих веществ в атмосферный воздух и измерений физических факторов, подтверждающих размеры СЗЗ.

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

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 зданиях: ОАО «Стройдетали» (ул. Стахановская, 134), ГУ «Вилейская районная ветеринарная станция» (ул.Королева, 70А), ОАО «ПМК-88» (пер. Гидростроителей 10);

осуществить установку электросирен и комплексов речевого оповещения территории города, 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;

во вновь возводимых многоквартирных, в каждой квартире блокированных и многоквартирных жилых домов, попадающих в зону возможного опасного химического заражения.

проектирование и строительство пожарного в районе улицы Ведов;

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».

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

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

«Городище периода раннего железного века», VI век до н.э. - VII век н.э., г. Вилейка, 0,5 км на юго-восток от города. Категория 3. Шифр 613B000106;

«Городище периода раннего железного века», VI век до н.э. - VII век н.э., г. Вилейка, 0,5 км на северо-запад от города, бывший хутор Городище. Категория 3. Шифр 613B000107.

Необходимо выполнить корректировку проекта зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Касцёл Узвіжання Святога Крыжа ў г. Вилейка Мінскай вобласці» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 11.07.2017 № 47) с учетом включения церкви преподобной Марии Египетской (шифр 613Г000676) в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

Целесообразно рассмотреть перечень объектов, представляющих интерес в историческом, архитектурном и культурном плане, которые после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

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

Разработка приоритетных проектов и программ градостроительной деятельности:

Проектов детального планирования для новых районов жилищного строительства.

Схемы электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения во взаимосвязи систем.

Схема водоснабжения.

Схема канализации.

Схема дождевой канализации.

Градостроительного проекта специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования г.Вилейки».



### **ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **8. Цели регламентов**

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

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

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

Генеральным планом выделены регулируемые функциональные зоны – зона охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций, зоны охраны окружающей среды, комплексной градостроительной реконструкции и преобразования застроенных территорий, архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки.

Регулируемая зона – часть территории, на которой проявляют свое действие различные факторы, влияющие на возможный вид использования территории, параметры застройки и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Градостроительные регламенты установлены для четырех основных функциональных зон. Регламенты для дополнительных функциональных зон устанавливаются на стадии детального планирования.

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

На последующих стадиях градостроительного проектирования регламенты подлежат уточнению и конкретизации в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

#### **9. Система регламентов**

В Генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

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

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

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

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

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

Для основных видов регулирующих зон устанавливаются **параметры застройки и использования территории.**

Регламент устанавливается для регулирующей зоны с учетом местоположения в планировочной структуре населенного пункта и включает следующие показатели:

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели озелененности территории.

Для жилой зоны дополнительно устанавливается показатель плотности жилищного фонда.

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

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

Требования к застройке подлежат конкретизации при последующем проектировании.

**Регламент специальный. Экологические регламенты (санитарно-гигиенические и природоохранные)** устанавливаются для отдельных типов не застраиваемых функциональных зон, имеющих управляющие воздействия по отношению к другим функциональным зонам в качестве дополнительного регулирующего регламента для застройки их территорий.

В качестве планировочных ограничений выступают регулируемые функциональные зоны.

Экологические регламенты использования территории заключаются в выполнении требований, установленных на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека, оптимизации окружающей среды при развитии города путем освоения новых земель или реконструкции сформировавшихся городских образований.

В генеральном плане при оценке территориальных возможностей развития города и преобразования существующей застройки установленные экологические регламенты накладывают планировочные ограничения по градостроительному использованию территории, охране природных комплексов, оптимизации окружающей среды.

Основными градостроительными планировочными ограничениями для освоения территории г.Вилейки являются:

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

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

Природные территории, подлежащие специальной охране, такие как скверы, зоны отдыха у воды, природные парки попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

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

**К природным территориям, подлежащим специальной охране, в г.Вилейке отнесены:**

- зоны отдыха;
- водоохранные зоны и прибрежные полосы;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;
- парки, скверы, бульвары;
- рекреационно-оздоровительные леса.

*Зоны отдыха.* У восточной границы г.Вилейка расположена зона отдыха республиканского значения «Вилейка». На территории зон отдыха запрещаются строительство новых и расширение действующих промышленных организаций и других объектов, не связанных

непосредственно с функционированием территорий. В зависимости от конкретной градостроительной ситуации в границах зон отдыха могут размещаться территории другого назначения (сельскохозяйственные земли, земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, особо охраняемые природные территории, территории внешнего транспорта).

*Водоохранные зоны и прибрежные полосы.* Для водных объектов Вилейского района (в том числе для г.Вилейки) разработан и действует «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Вилейского района Минской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь» (разработчик – РУП «ЦНИИКИВР»). Проект утвержден решением Вилейского районного исполнительного комитета от 15.05.2020 №712.

Для реки Виляя РУП «ЦНИИКИВР» разработан проект «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Вилейского района Минской области. Река Виляя». Проект утвержден решением Минского облисполкома от 31.12.2020 г. №1157.

Для ручья Плеснянка и родника по ул.Стахановской водоохранная зона устанавливается в соответствии с пунктом 4 статьи 52 Водного кодекса Республики Беларусь, совпадает по ширине с прибрежной полосой и составляет 50 метров.

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь и нормативных документов – санитарных норм и правил «Требования к содержанию поверхностных водных объектов при их рекреационном использовании», ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству».

*Зоны санитарной охраны 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. В г.Вилейке и на прилегающей к нему территории ЗСО установлены для 13 скважин и водозабора «Глиняный», расположенного у юго-восточной границы населенного пункта:

Таблица 10.1 ЗСО в границах г.Вилейка и на прилегающей к городу территории

| №п/п | № скважины          | ЗСО (2,3 пояс), м              | Принадлежность             |
|------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1    | 03/07 ВЛ «Восточный | 2 пояс: 65,0,<br>3 пояс: 460,0 | РКУП «Вилейский водоканал» |

|    |  |   |  |
|----|--|---|--|
| 2  | 51650/94   | 2 пояс: 20,0,<br>3 пояс: 200,0  | ООО «ЭКСО<br>ПЕТРОЛЕУМ»  |
| 3  | 45756/89   | 2 пояс: 30,0,<br>3 пояс: 86,0   | Филиал КУП<br>«Минскоблдорстрой»<br>- «ДРСУ №162»<br>асфальтобетонный<br>завод   |
| 4  | 175/1 «Северный-2»   | 2 пояс: 126,0,<br>3 пояс: 892,0   | РКУП «Вилейский<br>водоканал»  |
| 5  | 175/2 «Северный-2»   | 2 пояс: 126,0,<br>3 пояс: 892,0   | РКУП «Вилейский<br>водоканал»  |
| 6  | 150/1/09 «Северный-2»  | 2 пояс: 126,0,<br>3 пояс: 892,0   | РКУП «Вилейский<br>водоканал»  |
| 7  | 8466/10367 «Зенит»   | 2 пояс: 500,0,<br>3 пояс: 2000,0  | РКУП «Вилейский<br>водоканал»  |
| 8  | водозабор «Глиняный»<br>(6 скважин: 25430/73,<br>№25475/73 №25490/73,<br>№51852/97, №38232/84,<br>№52979/01) | установлены общие для<br>водозабора границы<br>ЗСО:<br>2 пояс: 800,<br>3 пояс: 2000 | РКУП «Вилейский<br>водоканал»  |
| 9  | 20187/70   | 2 пояс: 50,8,<br>3 пояс: 356,8  | Филиал «Вилейский<br>хлебозавод» ОАО<br>«Борисовхлебпром»  |
| 10 | 34631/80   | 3 пояс: 373,7   | Минское отделение<br>Белорусской<br>железной дороги.<br>Минская дистанция<br>водоснабжения и<br>санитарно-<br>технических<br>устройств |
| 11 | 28101/75   | 3 пояс: 359,8   | Минское отделение<br>Белорусской<br>железной дороги.<br>Минская дистанция<br>водоснабжения и<br>санитарно-<br>технических<br>устройств |
| 12 | 45619/89<br>1/2008   | 2 пояс: 241,0<br>3 пояс: 1628,0   | ОАО «Минский<br>молочный завод №1»<br>(Вилейский<br>производственный<br>участок)   |

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.

*Парки. Скверы. Бульвары.* В пределах г.Вилейки существующие рекреационные озелененные территории общего пользования представлены парком, шестью скверами, двумя зонами отдыха у воды, зоной кратковременной рекреации у воды (пляж), природным парком и тремя участками леса площадь которых составляет 61,29 гектаров.

Для обеспечения населения озелененными территориями общего пользования предусматривается развитие новых озелененных территорий общего пользования с учетом развития жилых зон. Функциональным зонированием озелененные территории выделяются в рекреационные зоны общего пользования.

*Рекреационно-оздоровительные леса.* В соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь (статья 16) в границах 100 метров от городских населенных пунктов выделяются рекреационно-оздоровительные леса. Площадь рекреационно-оздоровительных лесов в 100 м от существующей границы г.Вилейки составляет около 225,0 га.

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.

При разработке проекта лесоустройства и выделении рекреационно-оздоровительных лесов необходимо учесть перспективные границы г.Вилейки.

**Месторождения полезных ископаемых.** В соответствии с информацией РУП «Белорусский государственный геологический центр» (письмо от 11.06.2025 № 03-17/38) в границах г.Вилейки, в северо-северо-западной части (у пер.ул.Пилипа Орлика и ул.Волынца) расположено месторождение гравийно-песчаных смесей «Соколя Гора II». Северная его часть выработана, восточная – застроена. Запасы частично списаны из-за низкого качества сырья. Площадь месторождения составляет 22,0 га.

У юго-восточной границы города расположен водозабор «Глинный». Общие эксплуатационные запасы пресных вод водозабора по состоянию на 01.01.2024 г. по двум водоносным комплексам составляют 9,05 тыс.м.куб/сут. Общий забалансовый запас составляет 23,850 тыс.м.куб./сут. Вода месторождения используется для хозяйственно-питьевого водоснабжения населения.

На территориях занятых месторождениями полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь о недрах. При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса: 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.

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

На рассматриваемой территории действует ряд производственных сельскохозяйственных, коммунально-складских, транспортных, общественных, инженерных объектов, имеющих санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы, которые формируют ограничения по функциональному использованию свободных земель и размещению новой жилой застройки, а также нарушают санитарно-гигиенические требования по условиям проживания в существующей застройке.

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

При установлении размеров и границ санитарно-защитных зон учтены материалы проектов СЗЗ отдельных предприятий и организаций, предоставленные юридическими лицами в адрес УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА». В частности, для 15 объектов разработаны и согласованы проекты СЗЗ.

Требования к режиму СЗЗ и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил. В соответствии с решениями настоящего генерального плана предусмотрено размещение сооружений и иных объектов обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду. В соответствии с решениями настоящего проекта на рассматриваемой территории рекомендуется размещать новые транспортные и инженерные объекты в соответствии с действующими ССЭТ и другими техническими нормативными правовыми актам в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства с учетом производственной мощности.

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

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

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

### **Регламент специальный. Регулируемые зоны**

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

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

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

*Охраны историко-культурного наследия* – территория, расположенная вблизи недвижимой материальной историко-культурной ценности (далее – ИКЦ), в границах которой устанавливаются требования, обеспечивающие сохранение ИКЦ и окружающей ее среды. Требования к режимам содержания и использования устанавливаются в соответствии с разработанными и утвержденными проектами зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей;

*Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки* – зона устанавливается на основных путях восприятия, на градостроительно значимых экспонируемых территориях: в центральной части городского поселка, вдоль основных улиц, в планировочных узлах.



Определяют повышенные требования к визуально-эстетическим и композиционным характеристикам застройки, благоустройству.

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

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

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и преобразования застроенных территорий в Генеральном плане представлены зонами изменения типа функционального использования территории (ИТ), которые установлены для приоритетных участков реконструкции и «функционального перепрофилирования» территорий, и подразделяются на:

ИТ-1 – зоны реконструкции существующих территорий с возможностью размещения общественно-деловой застройки;

ИТ-2 – зоны реконструкции существующих территорий с возможностью размещения жилой многоквартирной застройки;

ИТ-3 – зоны реконструкции существующих территорий с возможностью размещения производственной застройки.

Регламенты для изменения типа или вида в зонах ИТ и конкретизация функционального зонирования может осуществляться при последующем проектировании.

Параметры реконструкции устанавливаются в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020, действующих НПА и ТНПА.

## 10. Типология функциональных зон

В Генеральном плане г. Вилейки выделены следующие виды функциональных зон:

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

**(О) общественно-деловая зона** – территории, предназначенные для размещения объектов деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных объектов, организаций системы образования,

культуры, здравоохранения, научных организаций, объектов культового назначения, санаторно-курортного лечения и оздоровления, отдыха и туризма, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, а также стоянок, парковок автомобильного транспорта, территории для велоинфраструктуры;

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

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

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

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

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

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

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

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

### Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

Таблица 10.1. Виды и типы функциональных зон

| ВИД ЗОНЫ                                       | ТИП ЗОНЫ  |
|--|---|
| <b>РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ</b>              |   |
| <b>ЖИЛАЯ (Ж)</b>                               | Многоквартирная застройка (Ж-1)   |
|  | Усадебная застройка (Ж-2)   |
|  | Смешанная застройка (Ж-3)   |
| <b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)</b>                 | Общественная многофункциональная застройка (О-1)  |
|  | Общественная специализированная застройка (О-2)   |
| <b>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)</b>                    | Промышленная (П-1)  |
|  | Коммунальная (П-2)  |
|  | Мест погребения (П-2.3)   |
|  | Смешанная (П-3)   |
| <b>РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)</b>                       | Озелененные территории общего пользования с высоким и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, зоны отдыха у воды, зоны кратковременной рекреации у воды (пляж) (Р-1) |
|  | Озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки) (Р-2)   |
|  | Озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (рекреационно-оздоровительные леса). (Р-2.2)  |
| <b>РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>        |   |
| <b>ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)</b> | Озелененные территории специального назначения (Л-1)  |
|  | Прочее озеленение (Л-3)   |
| <b>ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)</b>         | Транспортных коммуникаций (Т-1)   |
|  | Площадей (Т-1.3)  |
|  | Пешеходных зон, улиц (Т-1.4)  |
|  | Внешнего транспорта (Т-1.6)   |
|  | Транспортных сооружений (Т-2)   |

| ВИД ЗОНЫ  | ТИП ЗОНЫ   |
|---|--|
|   | Транспортно-обслуживающая (Т-3)  |
| ИНЖЕНЕРНОЙ<br>ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)  | Инженерных коридоров (И-1)   |
|   | Головных инженерных сооружений (И-2)   |
| СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ<br>(С)   | Сельскохозяйственная (С-1)   |
|   | Ведения личного подсобного хозяйства (С-4)   |
| СПЕЦИАЛЬНОГО<br>НАЗНАЧЕНИЯ (СН)   | Объектов специального назначения (СН)  |
| РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ   |  |
| ИЗМЕНЕНИЯ ТИПА<br>ФУНКЦИОНАЛЬНОГО<br>ИСПОЛЬЗОВАНИЯ<br>ТЕРРИТОРИИ<br>(ИТ)              | Трансформация территорий (зоны изменения типа функционального использования территории):<br>- на жилую многоквартирную;<br>- на общественно-деловую;<br>- на производственную. |
| ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ<br>ТРАНСПОРТНЫХ И<br>ИНЖЕНЕРНЫХ<br>СООРУЖЕНИЙ И<br>КОММУНИКАЦИЙ       |  |
| ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ<br>СРЕДЫ  |  |
| ОХРАНЫ ИСТОРИКО-<br>КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  |  |
| АРХИТЕКТУРНО-<br>ПРОСТРАНСТВЕННОГО<br>(КОМПОЗИЦИОННОГО)<br>РЕГУЛИРОВАНИЯ<br>ЗАСТРОЙКИ |  |

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

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

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

Таблица 10.2. Совместимость использования функциональных зон

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

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

X несовместимы (X – за исключением допустимых регламентами);

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

\*\* в составе объектов озеленения;

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

## Регламенты использования территорий в жилых зонах

### Регламент функциональный

В жилой зоне (Ж) выделены следующие типы зоны:

Ж-1 – многоквартирной застройки;

Ж-2 – усадебной застройки;

Ж-3 – смешанной застройки.

Зоны жилой многоквартирной застройки (Ж-1) включают жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых могут быть расположены:

малоэтажная, среднеэтажная и многоэтажная многоквартирная застройка;

общежития, ведомственные жилые объекты;

учреждения дошкольного и общего среднего образования, объекты повседневного и периодического обслуживания населения (встроенно-пристроенные, отдельно стоящие);

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и автомобильные парковки,

улицы-проезды;

хозяйственные площадки и (или) постройки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору мусора;

объекты инженерной инфраструктуры.

Жилые районы должны осваиваться комплексно, с развитием всех элементов социальной инфраструктуры, автомобильных стоянок, в том числе паркингов.

На территории жилой застройки следует предусматривать площадки для игр детей школьного и дошкольного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов, выгула собак, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения, оборудованная контейнерная площадка для сбора коммунальных отходов.

Зоны жилой усадебной застройки (Ж-2) включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

усадебная застройка, блокированная застройка;

многоквартирная малоэтажная жилая застройка (1-3 этажа);

ведомственные жилые объекты, общежития;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного и периодического обслуживания населения (встроенно-пристроенные, отдельно стоящие);

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы-проезды;

хозяйственные площадки и (или) постройки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору мусора;

объекты инженерной инфраструктуры.

В зоне Ж-2 допускается размещать строения для объектов обслуживания населения, объекты сектора туристических услуг, объекты частного бизнеса, объекты агроэкотуризма при условии соблюдения нормативно-правовых актов, в том числе Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду (утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847).

В границах жилой зоны усадебной застройки, в том числе при реконструкции и сносе ветхой застройки, допускается размещение жилых многоквартирных малоэтажных домов при условии обеспечения требуемого количества парковочных мест, соблюдения нормативных требований в области озеленения, санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также недопущения снижения качества среды существующей застройки.

Для жилых зон прилегающих населенных пунктов Избино, Порса, Снежково, Бутримова, Карвели, Ивонцевичи, Беловоротница применимы параметры, определенные законодательством и ТНПА для сельских населенных пунктов, в том числе размеры приусадебного участка, усадебную застройку, предусматривающую ведение подсобного хозяйства и оказание услуг в сфере агроэкотуризма, организацию хозяйственных зон.

Зона жилой смешанной застройки (Ж-3) включает в себя территории двух подтипов:

жилой многоквартирной с встроенно-пристроенными или отдельно стоящими объектами общественного назначения (в районах многоквартирной застройки);

жилой усадебной с встроенно-пристроенными или отдельно стоящими объектами общественного назначения (в районах новой усадебной застройки).

В зоне жилой многоквартирной с встроенно-пристроенными или отдельно стоящими объектами общественного назначения допускается размещение:

малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной застройки;

общежитий, ведомственных жилых объектов;

учреждений дошкольного и общего среднего образования, объектов повседневного и периодического обслуживания населения;

зеленых насаждений ограниченного пользования;

автомобильных стоянок и автомобильных парковок,

улиц, проездов;

хозяйственных площадок и (или) построек, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора;

объектов инженерной инфраструктуры.

В зоне жилой усадебной с встроенно-пристроенными или отдельно стоящими объектами общественного назначения допускается размещение:

жилой усадебной застройки (коттеджного, блокированного типа); жилой усадебной застройки (коттеджного, блокированного типа) с общественными объектами (встроенно-пристроенными, отдельно стоящими), с объектами сектора туристических услуг, объектами малых предприятий и частного бизнеса, объектами агроэкотуризма при условии соблюдения требований действующих нормативно-правовых актов;

многоквартирная малоэтажная жилая застройка (1-3 этажа);

общежитий, ведомственных жилых объектов;

учреждений дошкольного и общего среднего образования, объектов повседневного и периодического обслуживания населения;

зеленых насаждений ограниченного пользования;

автомобильных стоянок и автомобильных парковок,

улиц, проездов;

хозяйственных площадок и (или) построек, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора;

объектов инженерной инфраструктуры.

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

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

Проектирование и строительство жилых домов всех типов следует осуществлять с учетом возможности комфортного проживания в них физически ослабленных лиц.

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

### **Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территорий**

Для территорий жилой зоны установлены объекты приоритетного (основного для данной зоны), возможного или совместимого (допустимого при разработки детального плана, проекта застройки, или допустимого при определенных условиях, установленных в разрешительной документации) и запрещенного (несовместимого с данным видом зоны) размещения. Совместимость использования функциональных зон представлена в таблице 10.2.



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

Регламенты жилых зон уточняются и конкретизируются при последующем проектировании.

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

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон:

| Тип функциональной зоны   | Плотность жилищного фонда, м <sup>2</sup> общ.пл./га |
|---|--|
| Многokвартирная застройка (Ж-1)   | 2000-6550  |
| Усадебная застройка (Ж-2) города:<br>среднеплотная (площадь участка от 400 до 1000 м <sup>2</sup> )<br>и низкоплотная (площадь участка от 1000 до 1500 м <sup>2</sup> )   | 750-1500<br>500-750-                                 |
| Усадебная застройка (Ж-2) сельских поселений:<br>низкоплотная (площадь участка 1500 м <sup>2</sup> и более)   | 300-500  |
| Примечания:<br>1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.<br>2. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 %.<br>3. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.<br>4. Размеры земельных участков в сельских населенных пунктах устанавливается в соответствии с требованиями законодательства и ТНПА, в т.ч. Кодексом Республики Беларусь от 23.07.2008 №425-З "Кодекс Республики Беларусь о земле" |  |

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей:

| Тип зоны жилой застройки     | Процент озелененности, не менее *           |
|------------------------------|---|
| 1. Жилая многоквартирная     | 25  |
| 2. Жилая усадебная           | 40  |
| 3. Смешанной жилой застройки | определяется при последующем проектировании |

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

### **Регламент функциональный**

Зоны общественно-деловой застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки.

Общественная многофункциональная застройка (О-1) формируется на территориях городского центра и в узлах планировочного каркаса, включает в себя территории комплексной застройки, на которых могут быть расположены:

общественные многофункциональные объекты регионального, общегородского значения;

учреждения управления;

учреждения среднего специального образования;

объекты отдыха и культуры;

объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

смешанная общественно-жилая застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты малых предприятий и частного бизнеса;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

специализированные объекты общественного назначения;

учреждения управления;

учреждения среднего специального образования;

объекты отдыха и культуры;

объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

ведомственное жилье;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

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

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории регулируется на основании таблицы совместимости использования функциональных зон (таблица 10.2).

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

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

Показатели озелененности общественно-деловых зон устанавливаются в соответствии с таблицей:

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

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

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

В центральной части развитие общественно-деловой застройки следует осуществлять в том числе за счет коренной реконструкции и модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки с учетом зон охраны историко-культурных ценностей.

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

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

### **Регламент функциональный**

В производственной зоне (П) выделены следующие типы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения;

П-3 – смешанная (производственно-деловая).

Промышленный тип производственной зоны (П-1) включает территории комплексной производственной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60 % всей территории типа П-1.

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

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

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта.

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

В коммунальной зоне допускается размещение:

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

объектов специального назначения;

зеленых насаждений ограниченного пользования;

объектов транспортной инфраструктуры;  
объектов инженерной инфраструктуры и др.

Производственная зона коммунального типа мест погребения (П-23) включает территории, на которых могут быть расположены:

места погребения;  
озелененные территории специального назначения;  
культовые объекты;  
объекты сопутствующего обслуживания;  
объекты транспортной инфраструктуры;  
объекты инженерной инфраструктуры и др.

Смешанный (производственно-деловой) тип производственной зоны (П-3) включает территории комплексной смешанной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности (в том числе экологически безопасные научно-исследовательские и опытно-конструкторские учреждения);

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

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

научно-информационные центры;  
выставочно-торговые и обслуживающие предприятия;  
зеленые насаждения ограниченного пользования;  
улицы и проезды;  
объекты инженерной инфраструктуры и др.

Для смешанной (производственно-деловой) застройки размещение объектов общественного назначения вдоль основных улиц города является приоритетным (как отдельно стоящие объекты, так и встроенно-пристроенного типа).

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

Параметры планировки и застройки производственных объектов устанавливаются при последующем проектировании.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории регулируется на основании таблицы совместимости использования функциональных зон (таблица 10.2).

Объектами возможного размещения в производственной зоне являются: территории специального назначения, в том числе пожарное депо;

транспортные сооружения, предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО и др.);  
 места хранения автомобильного транспорта;  
 сооружения и устройства городского пассажирского транспорта;  
 объекты транспортной инфраструктуры;  
 объекты инженерной инфраструктуры (в том числе головные инженерные объекты);  
 озеленение специального назначения;  
 общественная застройка, размещение которой не противоречит санитарно-эпидемиологическим требованиям.  
 гостиницы, хостелы;  
 общежития для расселения работников предприятия, обеспечивающих его непрерывную работу;  
 учреждения здравоохранения, обслуживающие работающих на предприятии;  
 учреждения среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений;  
 учреждения образования, реализующих образовательные программы повышения квалификации;  
 объекты промышленного туризма.  
 Объектами запрещенного размещения в производственной зоне являются:  
 жилая застройка – многоквартирная, усадебная, смешанная общественно-жилая (кроме домов для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны);  
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;  
 санаторно-курортные и оздоровительные организации;  
 территорий открытых и полукрытых физкультурно-спортивных сооружений.

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

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

В типах производственной зоны П-1 и П-2 должно находиться или размещаться не менее 60% соответствующих профильных объектов, в смешанном типе П-3 процентное соотношение определяется при последующем проектировании.

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при последующем проектировании в

соответствии с СН 3.01.01-2020 «Генеральные планы промышленных и сельскохозяйственных предприятий».

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

### **Озелененность производственных территорий**

| Тип, подтип производственной зоны |                 | Показатели озелененности (не менее), % |
|-----------------------------------|-----------------|--|
| П-1                               | промышленная    | 15                                     |
| П-2                               | коммунальная    | 15                                     |
| П-23                              | мест погребения | 20*                                    |
| П-3                               | смешанная       | 15                                     |

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

Условия размещения отдельных объектов в производственной зоне принимаются в соответствии с пунктом 8 СН 3.01.03-2020 при обязательном условии соблюдения требований «Специфических санитарно-эпидемиологическим требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

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

#### **Регламент функциональный**

Рекреационные зоны (Р) подразделяются на следующие типы:

Р-1 – общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, зоны отдыха у воды, кратковременной рекреации у воды (пляжи));

Р-2 – общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки);

Р-2.2. – общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (рекреационно-оздоровительные леса).

Озелененные территории общего пользования формируют отдельную функциональную зону – рекреационную зону. Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65 процентов ее площади.

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

Рекреационная зона предназначена для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зоны с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, спортивные площадки, информационные стенды, выставочные экспозиции, а также объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, торгово-бытового назначения и временные павильоны, общественного питания, 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 специального назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций.

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

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

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

### **Регламент строительный.**

**Параметры застройки и использования территории.** Показатели освоения озелененных территорий, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»<sup>3</sup>. Таблица 9.5.1 приведена справочно.

---

<sup>3</sup> утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»



Таблица 9.5.1 Показатель освоения озелененных территорий, а также допустимые рекреационные нагрузки.

| Тип рекреационной зоны   | Уровень благоустройства  | Доля площади, %                               |  |                                      | Допустимые рекреационные нагрузки, чел/га |
|--|--|---|--|--------------------------------------|---|
|  |  | под зданиями и сооруже-ниями (кроме площадок) | под дорожно-троп. сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более % | под объектами раст. мира, 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                                    |
| Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2             | Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для организации мест кратковременного отдыха | 1   | 4  | 95                                   | 25-50                                     |
| Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2.2           |  | По проекту лесоустройства                     |  |                                      | Низкие (по специальным расчетам**)        |

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

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

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда допускается изменение функциональной зоны Р-2.2 на Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории

будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-2. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется по проекту лесоустройства.

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

#### **Регламент функциональный.**

В составе функциональной зоны с учетом основного вида (Л) использования территории выделен тип:

Л-1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

В категорию озелененных территорий специального назначения включены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон производственных, сельскохозяйственных, коммунально-складских, общественных объектов, санитарных разрывов.

В категорию прочего озеленения включены территории в границах линии затопления, труднодоступные территории в границах прибрежных полос, участки с мелиоративными каналами, труднодоосваиваемые 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 распространяться регламенты, установленные для рекреационной функциональной зоны.

#### **Регламент строительный.**

**Параметры застройки и использования территории.** Настоящим проектом обосновывается озелененность ландшафтной функциональной зоны специального назначения в 65%.

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.

### **Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

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

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

Требования определяются с учетом возникновения вероятных ЧС, наличием сил и средств ликвидации ЧС на проектируемой территории, распространяются на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории.

| Требования регламента  | Требования<br>НПА, ТНПА, СН, СП  | Ограничения по регламенту                      |
|--|--|--|
| <i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию</i> |  |  |
| планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией  | <i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i> | Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км |

|   |   |   |
|---|---|---|
| существующих подразделений по чрезвычайным ситуациям и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой  |   |   |
| при строительстве высоты зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)  | <i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>       | в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), – не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;<br>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. |
| в зоне возможного химического заражения ограничить строительство новых городских и сельских поселений, жилых районов и домовладений, садоводческих товариществ, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение. | <i>п.7.8 СН. 2.02.04-2020 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»</i> | Размещение объектов в зонах возможного химического заражения, разрешается в исключительных случаях при условии разработки комплекса мероприятий, позволяющих повысить защищенность населения  |
| В зоне возможного катастрофического затопления осуществлять   | <i>п.7.9 СН. 2.02.04-2020 «Инженерно-технические</i>                                  | Размещение объектов осуществлять с учетом времени добегания волны прорыва и   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| строительство в исключительных случаях при соответствующем обосновании, устанавливаемом мероприятиями по обеспечению защиты населения и территорий  | <i>мероприятия гражданской обороны</i>  | возможностью проведения временной эвакуации из зоны катастрофического затопления;   |
| При строительстве объектов с массовым пребыванием людей в зоне возможного химического заражения и зоне возможного катастрофического затопления осуществлять с учетом технических требований | <i>п. 13 Перечня объектов, технические требования на которые выдаются органами государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны, утвержденного Постановлением МЧС от 05.03.2019 № 28</i> | Технические требования выдаются органами государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны (согласно постановлению Совмина от 20.02.2007 № 223)   |
| <i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>   |   |   |
| учитывать требования по нормированию расстояния от границ усадебной жилой застройки до лесных массивов и участков торфа   | <i>п. 4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>   | расстояние от границ застройки города, до границ:<br>участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;<br>лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;<br>лесного массива лиственных пород не менее 20 м.<br>от границ усадебной жилой застройки до границ:<br>участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м;<br>лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;<br>лесного массива лиственных пород не менее 15 м. |

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

| Показатели   | Единица измерения                              | Соврем. состояние | По генплану      |                                  |
|--|--|-------------------|------------------|----------------------------------|
|  |  |                   | 1 этап (2030 г.) | 2 этап (расчетный срок, 2040 г.) |
| 1. НАСЕЛЕНИЕ   |  |                   |                  |                                  |
| Численность населения                                | тыс. чел.                                      | 26,6              | 26,7             | 27,1                             |
| Плотность населения                                  | чел/га   | 13,9              | 13,8             | 14,0                             |
| 2. ТЕРРИТОРИИ  |  |                   |                  |                                  |
| Площадь территории (в границах города), в том числе: | га/%   | 1911,58/100       | 1930,0/100       | 1930,0/100                       |
| Жилые, в том числе:                                  | га/%   | 656,35/34,3       | 676,5/35,1       | 738,3/38,3                       |
| <i>многоквартирная застройка</i>                     | га/%   | 94,25/4,9         | 98,0/5,1         | 109,2/5,7                        |
| <i>усадебная застройка</i>                           | га/%   | 552,9/28,9        | 568,4/29,5       | 608,2/31,5                       |
| <i>смешанная</i>                                     | га/%   | 9,2/0,5           | 10,1/0,5         | 20,9/1,1                         |
| Общественно-деловые                                  | га/%   | 55,4/2,9          | 64,3/3,3         | 53,6/2,8                         |
| Производственные                                     | га/%   | 220,8/11,6        | 221,4/11,5       | 234,9/12,2                       |
| Рекреационные  | га/%   | 61,19/3,2         | 75,32/3,9        | 300,0/15,5                       |
| Ландшафтные специального назначения                  | га/%   | 108,02/5,7        | 121,98/6,3       | 121,98/6,3                       |
| Транспортной инфраструктуры                          | га/%   | 246,6/12,9        | 255,8/13,3       | 277,3/14,4                       |
| Инженерной инфраструктуры                            | га/%   | 20,0/1,0          | 20,0/1,0         | 20,0/1,0                         |
| Сельскохозяйственные                                 | га/%   | 149,12/7,8        | 146,2/7,6        | 50,8/2,6                         |
| Специального назначения                              | га/%   | 4,4/0,2           | 13,0/0,7         | 13,8/0,7                         |
| Водные поверхности                                   | га/%   | 81,2/4,2          | 81,2/4,2         | 81,2/4,2                         |
| Прочие   | га/%   | 308,5/16,1        | 254,3/13,2       | 38,22/2,0                        |
| Общая территория в расчете на одного жителя          | кв. м/чел.                                     | 718,0             | 722,6            | 712,5                            |
| 3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД                                     |  |                   |                  |                                  |
| Общее количество жилищного фонда, в том числе:       | тыс. кв. м/<br>тыс. кв-р (домов)               | 782,6/11,7        | 822,6/12,2       | 891,1/12,9                       |
| усадебного типа                                      | тыс. кв. м/<br>тыс. домов                      | 321,2/4,2         | 336,9/4,3        | 374,1/4,5                        |
| многоквартирного типа                                | тыс. кв. м/<br>тыс. кв-р                       | 461,3/7,5         | 485,7/7,9        | 516,9/8,4                        |
| Объемы нового жилищного строительства                | тыс. кв. м/<br>тыс. кв-р (домов)               | —                 | 41,0/0,5         | 69,5/0,7                         |
| Средняя жилищная обеспеченность населения            | кв.м<br>общ.пл./чел.                           | 29,4              | 30,8             | 32,9                             |
| Жилищный фонд, подлежащий сносу                      | тыс. кв. м.<br>общ. пл.<br>/ тыс. кв-р (домов) | —                 | 0,95/19          | 1,05/21                          |

| Показатели                                   | Единица измерения            | Соврем. состояние | По генплану      |                                  |
|--|------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|
|  |                              |                   | 1 этап (2030 г.) | 2 этап (расчетный срок, 2040 г.) |
| 4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА                 |                              |                   |                  |                                  |
| Учреждения дошкольного образования           | тыс. мест                    | 1521              | 1521             | 1751                             |
|  | мест/ тыс. жит.              | 57,1              | 56,9             | 64,6                             |
| Учреждения общего среднего образования*      | тыс. мест                    | 4681              | 4681             | 4681                             |
|  | мест/ тыс. жит.              | 175,8             | 175,3            | 172,8                            |
| Больницы                                     | коек                         | 320               | 320              | 320                              |
|  | коек/ тыс. жит.              | 12,0              | 12,0             | 11,8                             |
| Поликлиники                                  | пос./см.                     | 1050              | 1050             | 1050                             |
|  | пос. см./ тыс. жит.          | 39,4              | 39,3             | 38,8                             |
| Крытые спортивные сооружения                 | кв.м пола                    | 6,8               | 6,8              | 6,8                              |
|  | кв. м пола/ тыс. жит.        | 254,6             | 253,8            | 250,3                            |
| Клубные учреждения                           | мест                         | 561               | 561              | 561                              |
|  | мест/ тыс. жит.              | 21,1              | 21,0             | 20,7                             |
| Библиотеки                                   | тыс. ед. хранения            | 181,9             | 181,9            | 181,9                            |
|  | тыс. ед. хранения/ тыс. жит. | 6,8               | 6,8              | 6,7                              |
| Торговые объекты                             | тыс. кв. м. торг. пл.        | 21,6              | 22,2             | 23,2                             |
|  | кв. м/ тыс. жит.             | 812,0             | 831,9            | 857,2                            |
| Объекты общественного питания                | пос. мест                    | 939               | 969              | 1019                             |
|  | пос. мест/ тыс. жит.         | 35,3              | 36,3             | 37,6                             |
| 5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА               |                              |                   |                  |                                  |
| Протяженность уличной сети                   | км                           | 32,0              | 34,8             | 37,8                             |
| Протяженность магистральных улиц             | км                           | 16,4              | 19,2             | 22,2                             |
| Плотность магистральных улиц                 | км/кв.км                     | 0,86              | 0,99             | 1,15                             |
| Протяженность линий общественного транспорта | км                           | 24,9              | 25,4             | 28,4                             |
| Плотность линий общественного транспорта     | км/кв.км                     | 1,30              | 1,32             | 1,47                             |
| Мосты, путепроводы, транспортные развязки    | ед.                          | 1                 | 1                | 2                                |

| Показатели   | Единица измерения | Соврем. состояние | По генплану      |                                  |
|--|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|
|  |                   |                   | 1 этап (2030 г.) | 2 этап (расчетный срок, 2040 г.) |
| 6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА   |                   |                   |                  |                                  |
| Потребление электроэнергии, в том числе:   | млн.кВт.ч         | 45,55             | 49,63            | 54,23                            |
| на коммунально-бытовые цели  | -"                | 18,64             | 20,03            | 21,67                            |
| Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления                              | -"                | 45,55             | 67,50            | 91,35                            |
| Потребление природного газа, в том числе:  | млн. м3/год       | 17,7              | 24,02            | 26,67                            |
| на коммунально-бытовые нужды населения   | -"                | 6,6               | 11,40            | 12,67                            |
| Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления | -"                | 17,7              | 21,26            | 21,36                            |
| Емкость телефонной сети  | тыс.номеров       | 15,21             | 15,91            | 16,87                            |
| Потребление тепла, в том числе:  | МВт               | 112,62            | 115,93           | 122,11                           |
| на коммунально-бытовые цели  | -"                | 90,42             | 93,63            | 99,71                            |
| Водопотребление, в том числе   | тыс.м3/сут        | 4,54              | 4,90             | 5,40                             |
| на питьевые цели (население)   | тыс.м3/сут        | 3,05              | 3,35             | 3,73                             |
| Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе  | -"                | 3,37              | 4,15             | 4,75                             |
| от населения   | -"                | 2,57              | 3,20             | 3,71                             |
| Количество твердых коммунальных отходов  | тыс.т/год         | 5,82              | 6,21             | 6,30                             |
| Территория, требующая инженерной подготовки  | га                | -                 | 5,0              | 1,0                              |
| 7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ   |                   |                   |                  |                                  |
| Площадь санитарно-защитных зон   | га                | 130,5             | 63,3             | 32,1                             |
| Площадь ООПТ и их зон охраны   | га                | -                 | -                | -                                |
| 8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС и ГО   |                   |                   |                  |                                  |
| Пожарное депо  | ед.               | 1                 | 2                | 4                                |
| Средства оповещения  | ед.               | 8                 | 11               | 11                               |
| Потенциально опасных объектов, в том числе   | ед.               | 6**               | 6**              | 6**                              |
| Химически опасный объект   | ед.               | 1**               | 1**              | 1**                              |
| Взрывопожароопасный объект   | ед.               | 5**               | 5**              | 5**                              |

\*- реализация по решениям местных органов власти с учетом экономической целесообразности и востребованности населением

\*\* без учета возможной ликвидации и/или строительства потенциально опасных объектов на расчетный срок