

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

Заказчик: Солигорский районный исполнительный комитет

н/с
Объект № 27.16
Инв. № 37686
Экз. №

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.СОЛИГОРСКА. КОРРЕКТИРОВКА

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

27.16-00. ОП

Директор	А.Н. Хижняк
Заместитель директора	Ю.Н. Винников
Главный архитектор предприятия	О.М. Мазан
Начальник архитектурно- планировочной мастерской	В.В. Левкович
Главный архитектор проекта	Д.К. Мороз

г. Минск, 11.2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ

	Введение	3
I	Основные направления градостроительного развития г. Солигорска	7
1	Краткая характеристика градостроительного развития	7
2	Социально-экономические приоритеты и параметры развития	9
3	Стратегия градостроительного развития	13
	3.1 Планировочная организация	13
	3.2 Функциональное зонирование	14
	3.3 Размещение первоочередного строительства	18
	3.4 Развитие системы ландшафтно-рекреационных территорий	18
	3.5 Сельскохозяйственное землепользование на прилегающих к городу территориях	20
	3.6 Развитие транспортной инфраструктуры	21
	3.7 Развитие системы инженерного оборудования	23
	3.8 Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	28
	3.9 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	32
	3.10 Охрана и использование историко-культурных ценностей	34
II	Первоочередные градостроительные мероприятия	35
4	Планируемые мероприятия	35
	4.1 Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания	35
	4.2 Развитие транспортной инфраструктуры	36
	4.3 Развитие инженерной инфраструктуры	37
	4.4 Охрана окружающей среды	40
	4.5 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	41
5	Первоочередные градостроительные проекты	42
III	Регламенты генерального плана	43
6	Система градостроительных регламентов г. Солигорска	43
	6.1 Цели регламентов	43
	6.2 Градостроительные регламенты генерального плана. Система регламентов	44
	6.3 Типология функциональных зон	52
IV	Основные технико-экономические показатели генерального плана	73
	Приложения	76

ВВЕДЕНИЕ

Реализация стратегических целей социально-экономического развития Республики Беларусь требует совершенствования территориальной организации страны в целом, и в том числе, опорных центров национальной системы расселения, к числу которых относится г.Солигорск.

Генеральный план г.Солигорска (далее – генеральный план) с прилегающими территориями, является градостроительным проектом общего планирования, и определяет цели и стратегию комплексного устойчивого градостроительного развития г.Солигорска.

Генеральный план определяет стратегию социально-экономического и территориального развития города, его оптимальную планировочную структуру и функциональное зонирование, принципы охраны окружающей среды, развития системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктур.

Градостроительное развитие по генеральному плану должно способствовать:

- на международном уровне – закреплению города, в качестве одного из опорных центров Республики Беларусь в важных секторах международного рынка;

- на национальном уровне – развитию города, как крупного инвестиционно-привлекательного промышленного центра с туристско-рекреационными функциями;

- на региональном и местном уровнях – повышению инвестиционной привлекательности региона, комплексному взаимосвязанному экономическому и территориально-хозяйственному развитию города и административного района, оптимизации системы расселения.

Генеральным планом предусматривается:

- усиление роли города, как важного экономического и производственного центра в Республике Беларусь и при этом формирование привлекательной городской среды;

- эффективное использование имеющегося экономического и градостроительного потенциала города;

- эффективное и рациональное использование территориальных и природных ресурсов;

- повышение научно-технического уровня производственного комплекса с привлечением к реализации конкретных проектов иностранных и отечественных инвесторов;

- развитие единой транспортной инфраструктуры города и прилегающей территории;

- совершенствование социальной инфраструктуры, соответствующей постоянно возрастающим запросам населения;

- улучшение окружающей среды.

Генеральный план разработан в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» от 05.07.2004г. №300-З.

Градостроительный проект «Генеральный план г. Солигорска. Корректировка» разрабатывается по заданию Солигорского районного исполнительного комитета. Основанием для разработки являются: договор №27.16, решение Минского областного исполнительного комитета № 196 от 05.03.2016г.

Необходимость разработки корректировки генерального плана г.Солигорска 2009 года (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», объект № 24.07) возникла в связи с новыми требованиями государственной градостроительной политики.

Генеральный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей.

Утверждаемая часть включает:

- *текстовые материалы* – «Основные положения»;
- *графические материалы* – основной чертеж: «Генеральный план».

Обосновывающая часть включает:

- *текстовые материалы* – «Пояснительные записки» (ПЗ-1 - ПЗ-3);
- *графические материалы* – чертежи, для принятых проектных решений генерального плана по основным разделам.

В составе проекта выполнено ***функциональное зонирование территорий***. Функциональное зонирование территорий устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов через установление градостроительных режимов (регламентов) использования отдельных участков при дальнейших стадиях проектирования и застройки городских территорий.

В качестве ***исходных данных*** для разработки генерального плана были использованы следующие исходные материалы, в том числе предоставленные Заказчиком: электронные растровые топографические карты масштабов 1:10000, 1:25000; материалы земельных отводов; материалы ЗИС; ранее разработанные планировочные проекты; цифровое космическое изображение.

Проектом приняты следующие временные этапы планирования:

- исходный срок – на 01.01.2016 г.;
- 1 этап реализации – 2025 г.;
- 2 этап (расчетный срок) – 2030 г.

В основу генерального плана г. Солигорска положены прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития:

- Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года (одобрена на заседании Президиума Совета Министров Республики Беларусь от 10.02. 2015г.);
- Указ Президента Республики Беларусь от 15.12.2016 N 466 «Об утверждении Программы социально-экономического развития

Республики Беларусь на 2016 - 2020 годы» (опубликован в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь, 21.12.2016, № 1/16792);

– Указ Президента Республики Беларусь от 05.09.2016 N334 «Об утверждении Основных направлений государственной градостроительной политики Республики Беларусь на 2016 - 2020 годы» (опубликован в Национальном правовом Интернет-портале Республики Беларусь, 06.09.2016, 1/16621);

– Указ Президента Республики Беларусь от 31.01.2017г №31. «О Государственной программе инновационного развития Республики Беларусь на 2016-2020годы»;

– Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.05.2003 N 724 (ред. от 01.07.2016) «О мерах по внедрению системы государственных социальных стандартов по обслуживанию населения республики» (опубликовано в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь, 11.06.2003, N 64, 5/12556);

– Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016г. №326 (ред. от 12.01.2017года) «О Государственной программе «Комфортное жилье и благоприятная среда» на 2016 – 2020годы;

– «Генеральная схема комплексной территориальной организации Республики Беларусь» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»);

– «Схема комплексной территориальной организации Минской области» (утверждена Указом Президента Республики Беларусь от 18.01.2016г. №13).

Проект генерального плана г.Солигорска разработан в соответствии с техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и строительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь:

– ТКП 45-3.01-116-2008 (02250) «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки» (введен в действие приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28ноября 2008года №439);

– ТКП 45-3.03.227-2010 (02250) «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования» (введен в действие приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17 декабря 2010года №485);

– ТКП 45-3.01-286-2014 (02250) «Градостроительный проект общего планирования. Генеральный план населенных пунктов. Состав и порядок разработки» (введен в действие приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24марта 2014года №73);

– П2-01 к СНБ 3.01.03–98 Порядок функционального зонирования и установления регламентов градостроительного развития и использования территорий при разработке генеральных планов населенных пунктов и

детальных планов;

– СНБ 3.01.03-98 Государственный градостроительный кадастр. Порядок зонирования и установления регламентов градостроительного развития и использования территорий;

– Санитарных норм и правил «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденным постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11.10.2017 №91) и ТКП 45-3.01-116-2008;

– Водного кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014года №149-3.

Утвержденный генеральный план является основанием при составлении, разработке и принятии программ, планов мероприятий и проектов последующих стадий.

Изменения установленных генеральным планом параметров планировки и застройки, не затрагивающих основные положения генерального плана, могут производиться при разработке детальных планов, отраслевых схем, специальных технико-экономических и градостроительных обоснований.

Границы функциональных зон, установленные при разработке генерального плана, могут на последующей стадии градостроительного проектирования (при разработке детальных планов), уточняться, а градостроительные регламенты подлежат дальнейшей конкретизации.

Контроль за соблюдением градостроительных регламентов, установленных генеральным планом, возлагается на местный орган управления архитектурной и градостроительной деятельности.

I ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ Г. СОЛИГОРСКА

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Краткая история градостроительного развития

Солигорск – один из самых молодых городов Беларуси. Его строительство началось в 1958 году в связи с промышленным освоением Старобинского месторождения калийной соли. Возведение в городе одного из крупнейших в мире предприятий по производству и поставке калийных минеральных удобрений способствовало формированию города Солигорска как развитого центра горно-химической промышленности Республики Беларусь.

Город возник как поселок при Первом рудоуправлении и расположен над месторождением калийных солей, под ним оставлен охранный целик. Первый генеральный план застройки Солигорска был разработан архитекторами института «Белгоспроект» на 14-16 тысяч жителей. Согласно плану, город состоит из трех жилых районов: западного, северного и южного, разделенных между собой городскими магистралями. В 1958 году на месте д. Вишневка Старобинского района началось строительство поселка Новостаробинск, который уже через год был переименован в рабочий поселок Солигорск. Новостройки города располагались на территории, ограниченной с одной стороны берегом реки Случь, а с другой огромным лесным массивом.

Возведение улиц города, а затем водохранилища осуществлялось на месте постепенно сносимых деревень Вишневка, Ковалева Лоза, Песчанка, Покровка, Крутой берег, Сельцо, Теслин. С 1959 года строительство города велось в Северном районе. Основной структурной единицей города был принят микрорайон.

Первоначально, Солигорск был разбит на строительные кварталы и улицам присваивались номера. Исторической зоной Солигорска является строительный квартал № 23 от которого и развивался город. Улицу Железнодорожную по праву можно считать ровесницей Солигорска.

В дальнейшем, с 1960 по 2009г.г., были разработаны новые генеральные планы, определившие численность населения к 2025 году 105,0 тыс. человек.

Летом 1962 года закончено строительство Солигорской железнодорожной ветки. Станция «Солигорск» находилась в центре современного города, железнодорожные пути пролегали между улицами Железнодорожной и К. Заслонова. От станции взяла свое начало улица Ленина.

К 1963 году городской поселок Солигорск был преобразован в город с численностью населения более 18-ти тысяч жителей. Постепенно город застраивался новыми современными многоэтажными домами – сперва

началась массовая застройка города 5-этажными панельными домами, так называемыми «хрущевками», а затем появился первый девятиэтажный кирпичный дом по ул. Козлова, 24 (1967г).

В 1964 году силами Старобинской и Любанской тракторно-мелиоративных станций началось сооружение плотины для создания Солигорского водохранилища площадью 2760 гектаров на реке Случь. Весной 1967 года водохранилище было заполнено паводковыми водами.

В 1965 году город Солигорск получил статус районного центра. Строительство города осуществлялось на берегу Солигорского водохранилища, с западной стороны к нему примыкали лесные массивы, с восточной – территория ограничивалась поймой реки Рутка.

Дальнейшее свое развитие город получил в западном направлении, была заложена линейная планировочная структура города. Строительство осуществлялось панельными 9-ти этажными жилыми домами типовых серий. Рядом с городским поселком Старобин, у деревни Ситенец сложился район жилой усадебной застройки «Поместье», а на северо-западе – район жилой усадебной застройки «Чижи».

В настоящее время многоквартирное жилищное строительство ведется в западном направлении в полном соответствии с действующим генеральным планом города. Усадебное строительство ведется в районе «Чижи», а также на территории садоводческих товариществ и близлежащих деревень (Хвалеево, Новый, Кулаки, Чижевичи, Дубей).

Современная планировочная структура и функциональное зонирование территории

Планировочный каркас Солигорска имеет линейную структуру, вытянутую в широтном направлении, вдоль основных урбанизированных и природных осей.

Урбанизированный планировочный каркас города формирует система главных городских магистралей, связывающих все районы города с его центром, между собой и с внешними магистралями. Это направления улиц Октябрьская, Заслонова, Козлова, Набережная, Мира, Ленина, Ленинского Комсомола и другие. Важную роль в формировании градостроительной структуры выполняют набережная, бульвары, открытые пространства городских площадей.

Природный планировочный каркас города составляют система пойменных ландшафтов рек Случь и Рутка, Солигорского водохранилища, значительные территории лесных массивов, расположенных в городской черте.

Основные функциональные зоны города – общегородской центр, жилая зона, производственная, ландшафтно-рекреационная.

Композиционное ядро общегородского центра – Центральная площадь с размещенными на ней главными зданиями города: райисполком, гостиница, Дворец культуры, административные здания, объекты торговли и обслуживания и др. Центр вытянут вдоль пешеходного бульвара по улице Ленина (универмаг, кинотеатр «Зорка Венера», Дом быта, Центр детского творчества, бассейн). Композиция городского центра пространственно раскрывается на юг, в сторону акватории Солигорского водохранилища и на запад, вдоль парка «Четырех стихий», в сторону лесного массива.

Современная зона общегородского центра сформирована в квартале между улицами Заслонова и Железнодорожная (церковь, костел, спортивно-зрелищный комплекс, торговая зона, вокзал).

Жилая зона представлена двумя типами застройки: многоквартирной и усадебной городского типа. Многоквартирная застройка занимает большую часть городских земель и представлена среднеэтажной (2-5 этажей) и многоэтажной (6-9 этажей и выше) застройкой.

В черте города производственные территории представлены двумя промзонами в Центральном и Западном планировочных районах. Восточнее города и за пределами городской черты расположено предприятие ОАО «Беларуськалий» – градообразующее предприятие не только Солигорска, но и ключевое валообразующее предприятие в масштабах всей страны.

Ландшафтно-рекреационные территории представлены парками, скверами и бульварами. Лесной массив, который находится в городской черте, частично обустроен как лесопарковая зона.

Учитывая, что Солигорск является новым городом, история развития которого началась в середине XX века, в составе проекта не разрабатывался опорный историко-архитектурный план. Планировочная структура и застройка сформировались на протяжении второй пол. XX века. Однако на территории г. Солигорска расположен объект, включенный в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь - **Памятник В.И.Ленину**, 1979 год, пл. Ленина. Категория 2. Шифр - 612Ж000530. В настоящее время нет утвержденного проекта зоны охраны историко-культурной ценности. На стадии генерального плана охранные зоны не проектируются. В настоящем проекте зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурной ценности, которые могут уточняться на последующих этапах детального проектирования. В том числе:

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

- территория, резервируемая под зону охраны ландшафта (прилегающая территория сквера на пересечении ул. Козлова - Ленина).

На последующих этапах проектирования необходимо разработать проект зон охраны для историко-культурной ценности.

2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ

Параметры развития

Солигорск – многофункциональный большой город национального значения, административный центр Солигорского района – располагает значительным производственным потенциалом и является одним из высокоразвитых центров республики с развитой инфраструктурой, промышленностью, культурой, системой образования и здравоохранения, спорта и туризма.

Повышение организующей, хозяйственной и культурологической роли г.Солигорска будет происходить как внутриобластного центра расселения и административного центра Солигорского района.

Параметры развития города Солигорска установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия.

Основой политики социально-экономического развития города должны стать:

- рост благосостояния и улучшение условий жизни населения на основе совершенствования социально-экономических отношений, инновационного развития и повышения конкурентоспособности региональной экономики;

– повышение уровня и качества жизни населения и создание условий для развития человеческого потенциала на основе эффективного функционирования систем здравоохранения, образования, культуры и других видов деятельности, относящихся к сфере услуг.

Численность населения города:

- современное состояние – 106,5 тыс. человек;
- первый этап – 111,5 тыс. человек;
- второй этап – 114,0 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

- существующий – 2499,0 тыс.кв.м на 44,83 тыс. квартир (домов);
- первый этап – 2999,03 тыс.кв.м на 52,08 тыс. квартир (домов);
- второй этап – 3248,92 тыс.кв.м на 55,7 тыс. квартир (домов).

Новое строительство:

- первый этап – всего 500,03 тыс.кв.м, в том числе многоквартирный – 400,04 тыс.кв.м, что составляет 80,0%;
- второй этап – всего 249,89 тыс.кв.м, в том числе многоквартирный – 199,99 тыс.кв.м, что составляет 80,0%.

Обеспеченность:

- существующая – 23,5 кв.м на человека;
- первый этап – 26,9 кв.м на человека;
- второй этап – 28,5 кв.м на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определялась исходя из прогнозируемой потребности в квартирах–домах, принятых удельных показателях площади на 1 квартиру и величины земельного участка усадебного дома.

Потребность в жилых территориях:

- первый этап, всего – 119,4 га, в том числе под усадебную застройку – 41,2 га;
- второй этап, всего – 70,9 га, в том числе под усадебную застройку – 33,5 га.

Величина земельного участка для блокированной застройки – 0,04, для усадебного дома – 0,10 га.

Территория города:

- существующая – 1589 га;
- к концу второго этапа – 1964 га.

Производственный потенциал

Солигорск располагает значительным производственным потенциалом и является одним из высокоразвитых индустриальных центров республики. Солигорск- ведущий центр горно-химической промышленности Беларуси. Потенциал промышленного комплекса является одним из важнейших и базовых факторов, определяющих возможности и направления дальнейшего социально-экономического развития города. Промышленный комплекс является ведущим в объеме экспорта Солигорского района, формировании

бюджета и внебюджетных фондов, осуществлении инновационной и инвестиционной деятельности.

Промышленными предприятиями города представлены практически все отрасли народного хозяйства: химическая и нефтехимическая, машиностроение и металлообработка, лесная и деревообрабатывающая, топливная, электроэнергетика, пищевая, легкая. Основным бюджетообразующим предприятием города и района является: ОАО «Беларускалий».

Наибольший удельный вес в общем объеме промышленного производства занимает открытое акционерное общество «Беларускалий».

Основой экономического роста не только города, но и всего района является продолжение технического перевооружения и реализация крупных проектов валообразующими организациями, направленных на улучшение качества и конкурентоспособности выпускаемой продукции, усиление позиций на действующих рынках сбыта и освоение новых. Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде должны стать:

- наращивание объемов производства продукции;
- повышение эффективности работы на основе модернизации и технического перевооружения предприятий;
- освоение прогрессивных технологий;
- создание конкурентоспособной высокотехнологичной продукции, соответствующей мировым стандартам.

Решение этих задач предусматривает следующие приоритетные направления:

- разработка и внедрение новых ресурсо- и энергосберегающих технологий, промышленных биотехнологий;
- активизация инвестиционной деятельности в промышленности;
- расширение рынков сбыта продукции и сети поставщиков сырья и материалов.

Приоритетными направлениями деятельности малого и среднего бизнеса должны стать:

- создание малых и средних предприятий в сферах производства промышленной продукции и потребительских товаров, въездного туризма, развитие сферы услуг;
- формирование эффективной инновационной системы, активизация инвестиционных процессов;
- реализация инвестиционных проектов, в том числе по внедрению передовых технологий на производстве;
- расширение международного сотрудничества.

Развитие системы общественного обслуживания

Особенности развития сферы обслуживания г. Солигорска связаны с его, положением в планировочном каркасе страны и Минской области, статусом города - районного центра, ролью в национальной системе расселения.

Градостроительными документами регионального уровня (Схема

комплексной территориальной организации Минской области, утвержденная Указом Президента Республики Беларусь от 18.01.2016г. №13) город национального значения Солигорск в паре с городом регионального значения Слуцком определен в качестве центра Слуцко-Солигорского внутриобластного региона Минской области.

Следует отметить, что развитие г.Слуцка и г. Солигорска как парных центров связано тесными трудовыми, экономическими и социальными связями. Поэтому мероприятия, проводимые в одном из них, будут сказываться и на социально-экономической жизни соседнего города.

Потенциал обслуживающих функций, размещаемых в городе объектов, будет ориентирован не только на обеспечение потребностей собственного населения, но и позволит выполнять межселенные функции, реализуемые в рамках области, внутриобластного региона и административного района по предоставлению услуг уникального, эпизодического, периодического и повседневного спроса как в части социально-гарантированного, так и коммерческого обслуживания.

Объекты межселенного и общегородского значения сконцентрированы преимущественно в общегородском и специализированных центрах. Основу существующих комплексов обслуживания большинства планировочных образований составляют объекты периодического и повседневного спроса (местный и первичный уровень обслуживания).

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование комфортной среды жизнедеятельности, обеспечивающей полноценные условия для воспроизводства здорового, творчески активного поколения и повышения уровня их образовательно–культурного и духовного развития, для чего необходимо:

- реализовать программы строительства объектов и сооружений во всех сферах общественного обслуживания;
- создать комплексы социально значимых объектов общественного обслуживания вблизи жилья и мест приложения труда путем развития сети объектов бытового обслуживания (салоны красоты, парикмахерские, услуги ремонта, прачечные и другие);
- продолжить формирование в городе сети социально–гарантированных (финансируемых государством) объектов обслуживания;
- разработать программу по перепрофилированию некоторых объектов обслуживания, находящихся в центральной части города, где наблюдается их максимальная концентрация и переизбыток, и строительство новых объектов в районах нового жилищного строительства.

В основу совершенствования системы общественного обслуживания положен принцип деления объектов обслуживания на:

- социально-гарантированные – учреждения дошкольного образования, учреждения общего среднего образования, учреждения специального образования, библиотеки, информационные центры, аптеки,

поликлиники, больницы, спортзалы, бассейны, спортивные площадки, магазины товаров повседневного спроса, центры социальной защиты;

- социально-значимые – с частичным государственным регулированием;
- коммерческие – с рыночным регулированием.

3. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

3.1 Планировочная организация

Генеральным планом предусматривается сохранение сложившейся планировочной структуры с дополнением недостающих элементов каркаса для обеспечения более устойчивых связей между функциональными зонами города, а также для обслуживания районов нового жилищного строительства.

Развитие г. Солигорска предлагается осуществлять в свободном западном направлении, а также на территориях, прилегающих к сложившейся застройке (вблизи населенных пунктов Тычины, Забродские, Чижи, Новый), что обеспечит дальнейшее развитие города как полноценного полифункционального градостроительного организма с развитым транспортным каркасом.

Для развития планировочной структуры города предусмотрено:

- формирование единого иерархически структурированного планировочного каркаса;
- сохранение главной градоформирующей роли центра города с его развитием в южном и западном направлениях;
- развитие системы новых центров планировочных районов и центров жилых образований, а также специализированных центров;
- формирование градостроительной системы из четырех расчетно-планировочных районов – 1. «Центральный», 2. «Западный», 3. «Чижи», 4. «Поместье»;
- основные планировочные элементы жилой застройки – микрорайоны, кварталы;
- завершенность архитектурно-планировочной организации города на каждом из этапов;
- закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей (Октябрьская, Железнодорожная-Богомолова, Заслонова, Козлова, Набережная, Судиловского, Ленина, Ленинского Комсомола, пр. Мира и др.);
- формирование широтных магистральных улиц, обеспечивающих устойчивые связи жилых районов с местами приложения труда – Солигорским промышленным узлом (1-ым РУ и западным промрайоном) – ул. Заслонова, Железнодорожная, Октябрьская;

- организация качественных связей жилых районов с местами приложения труда;
- формирование меридиональных магистральных улиц для связи жилой застройки с лесопарком, ландшафтно-рекреационной зоной, общегородским и районными центрами – важный принцип развития города на современном этапе;
- формирование планировочных связей существующей жилой застройки с новыми районами жилых массивов;
- резервирование трассы транспортного коридора автомагистрали Минск-Слуцк-Микашевичи для строительства обхода городского поселка Старобин с сооружением новых автотранспортных въездов в город на продолжении ул.Заслонова, а с развитием города – на продолжении ул.Октябрьская;
- развитие пешеходной и вело-инфраструктуры;
- сохранение и развитие природно-ландшафтного комплекса, с усилением его роли в планировочной структуре г.Солигорска;
- упорядочивание и развитие производственных территорий путем внедрения экологически чистых, ресурсосберегающих технологий.

В проекте предусмотрены необходимые резервы расширения территорий, обозначены дальнейшие направления развития и определены оптимальные соотношения функциональных зон и сопутствующей инфраструктуры.

Градостроительное развитие Солигорска должно способствовать:

- развитию Солигорска, как опорного центра в системе расселения Республики Беларусь, выполняющего функции административного, производственного, социально-культурного, образовательного центра для соподчиненных населенных пунктов и территорий;
- повышению инвестиционной привлекательности города, в том числе для внешних инвестиций с целью реализации его промышленного и туристского потенциала;
- формированию целостной структуры города и упорядочению транспортных связей;
- сохранению уникального природного комплекса, гармоничному взаимодействию ландшафтной и антропогенной составляющей городской среды;
- формированию уникального и неповторимого образа города.

3.2 Функциональное зонирование

Функциональное зонирование территории г. Солигорска включает развитие основных функциональных зон в соответствии с направлениями развития планировочных осей на период первого этапа освоения и расчетного срока, а также упорядочение существующей территории города с элементами трансформации.

Жилые территории

Главным элементом планировочной структуры города будет жилая зона. В генеральном плане приняты следующие типы жилой застройки:

- многоквартирная:
 - многоэтажная (6-9 этажей) с возможностью точечного размещения домов повышенной этажности;
 - среднеэтажная (4-5 этажей);
- усадебная:
 - блокированная малоэтажная (1-3 этажа) с участками площадью 4 сотки;
 - с участками площадью 10 соток.

На первом и втором этапе соответственно предусматривается освоение территории под жилую многоквартирную многоэтажную застройку в западном направлении по ул. Октябрьская – ул. Проектируемая №2 и ул. Заслонова (продолжение). Для создания более выразительного архитектурно-пространственного облика Западного планировочного района предлагается точечное размещение многоквартирной застройки повышенной этажности (10 этажей и выше).

Для развития многоквартирной среднеэтажной застройки на первом этапе предусматривается освоение территории севернее ул. Октябрьской (район н.п. Новый) и по улице Октябрьской (район н.п. Забродские).

Усадебная застройка городского типа на первом и втором этапах формируется в планировочном районе «Чижи» с северной стороны города по ул. Проектируемая №3. На втором этапе усадебная застройка городского типа предусмотрена на месте выносимого филиала ОАО «Солигорская птицефабрика».

Генеральным планом предусмотрено на первом и втором этапах развитие в юго-западной части на свободных территориях малоэтажной блокированной застройки (1-3 этажа), в том числе «таун-хаусов» на продолжении и южнее улицы Заслонова. В районе предусмотреть создание выразительной архитектуры вдоль ул. Заслонова и жилой застройки, отвечающей современным требованиям по организации городской среды (формирование бестранспортных пространств, уменьшение масштаба застройки и высокое качество благоустройства).

По требованию заказчика в генеральном плане показаны изменения в отношении детального плана микрорайона №21 в части выделения общественно-жилой зоны с сохранением существующей растительности по ул. Заслонова (продолжение).

Размещение запроектированной жилой застройки по ул. Набережная возможно только при условии исключения данного участка из границ прибрежной полосы Солигорского водохранилища на основании разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта Водоохранной зоны и прибрежной полосы, а также придания комплексу архитектурной выразительности.

Проектом предусмотрено благоустройство городской среды района усадебной застройки «Шанхай» в границах улиц Спортивная и Трудовая с возможностью размещения многоквартирной жилой застройки. Данное решение уточняется на стадии детального плана.

Генеральным планом не предусмотрено уплотнение кварталов в границах улиц: пр-т Мира – Заслонова – Горького – Козлова – Набережная с размещением нового многоквартирного жилищного строительства.

Развитие системы общественных центров предусматривает:

- сохранение основной градоформирующей роли за общегородским центром с дальнейшим совершенствованием его полифункциональности за счет реконструкции сложившейся застройки с использованием первых этажей вдоль основных транспортных магистралей;

- формирование сети объектов повседневного и периодического обслуживания в районах жилой застройки;

- благоустройство общественного пространства между ул. Набережной и Солигорским водохранилищем с формированием парка городского значения южнее улицы Набережной и размещением малых объектов обслуживания (без вырубki зеленых насаждений), исключением размещения жилых зданий, а также корректировкой проекта детального планирования парка;

- завершение перспективы «Парка четырех стихий» архитектурным ансамблем специализированного комплекса по улице Лесной;

- обогащение архитектурного облика основных магистральных улиц – Октябрьская, Железнодорожная-Богомолова, Заслонова, Козлова, Набережная, Судиловского, Ленина, Ленинского Комсомола, пр. Мира за счет выделения вдоль них общественно-жилой зоны;

- формирование въездных зон в город по ул. Заслонова и пр. Мира путем размещения специализированных и общественных объектов, а также выделения зоны модернизации в жилой застройке;

- создание спортивного комплекса по ул. Октябрьской;

- трансформацию производственной застройки с целью размещения общественных объектов по ул. Коммунальная, Максима Горького и в квартале улиц Козлова, Заслонова и пр-т Мира.

Развитие производственных территорий предусмотрено за счет реконструкции, уплотнения и перераспределения участков существующих предприятий, а также смены (при обосновании) функционального использования.

Реорганизация коммунально-производственных территорий в Солигорске будет осуществляться за счет следующих мероприятий:

- выноса/ликвидации ряда коммунально-производственных объектов из жилой застройки (ОАО «Солигорскторг», ОАО «БелСолТорг», ЖКХ «Комплекс», часть гаражей, УП «Солигорский Автотехсервис», УСПП

«Фрегат», ОДО «Сервис», УПП «Нива» по ул. Коммунальной и частично территории ОАО «Стройтрест №3 Ордена Октябрьской революции»);

- проведения инвентаризации застройки коммунально-производственных территорий, повышения интенсивности использования неэффективно используемых территорий существующих предприятий и свободных от застройки участков;

- упорядочения территории МРУП «Минсэнерго», «Солигорский институт проблем ресурсосбережения с Опытным производством»;

- выноса филиала ОАО «Солигорская птицефабрика»;

- выделения зоны трансформации производственной застройки с целью размещения общественно-жилой и общественной зоны (вдоль ул. Коммунальной и ул. Железнодорожной);

- выделения зоны трансформации производственной застройки с целью размещения общественных объектов (вдоль ул. Коммунальная, граница улиц Заслонова, Мира и Козлова);

- строительства в коммунально-общественной зоне севернее ул. Октябрьской многоэтажных парковок в комплексе с торговыми объектами, стоянками;

- размещения пожарного аварийно-спасательного подразделения в районе формируемой коммунальной зоны по ул. Проектируемая №4;

- озеленения и благоустройства санитарно-защитных зон.

Развитие архитектурно-пространственной композиции города

должно идти во взаимосвязи с развитием общей градостроительной системы, для чего необходимо:

- закрепление пойменного комплекса Солигорского водохранилища и реки Случь в роли главных природных композиционных осей города;

- формирование набережной с сохранением зеленых насаждений, размещением уникальных общественных объектов;

- пространственное развитие общегородского центра города, размещение новых уникальных комплексов и объектов;

- раскрытие композиции городского центра в сторону акватории Солигорского водохранилища и на запад, вдоль парка «Четырех стихий» в направлении городского парка;

- размещение уникальных по архитектурному замыслу «знаковых» зданий на завершении визуальных направлений;

- улучшение художественно-эстетических характеристик городской среды с включением новых элементов (скульптур, малых архитектурных форм, благоустройства), что обеспечит смену зрительного восприятия, своеобразие, узнавание улиц и жилых районов;

- высотное с включением жилых зданий 10 этажей и выше (единично) в композиции центра Западного планировочного района для обогащения архитектурно-планировочного облика и панорамы города;

- сохранение и обогащение панорамного силуэта города Солигорска со стороны водохранилища с формированием архитектурного-ландшафтного ансамбля набережной;
- сохранение и развитие непрерывной системы ландшафтно-рекреационных территорий города Солигорска: парки, лесопарки, набережная, скверы, бульвары;
- максимальное сохранение существующих озелененных участков в районах нового строительства;
- повышенные требования к архитектурному облику зданий производственного и коммунального назначения в соответствии со значимостью места их расположения (вдоль магистральных улиц);
- формирование въездных зон в город по ул. Октябрьская, Заслонова, пр. Мира. Создание на этих территориях въездных архитектурно-пространственных комплексов обогатит образ города Солигорска;
- формирование городской среды в новых районах за счет высокой архитектурно-художественной выразительности застройки, качественного благоустройства и размещения малых архитектурных форм.

3.3 Размещение первоочередного строительства

На первую очередь планируется:

- *освоение территории в северном, западном и юго-западном направлениях под многоквартирную жилую застройку в следующем объеме:*
 - *в 1-м планировочном районе 3,7 га;*
 - *во 2-м планировочном районе 74,5 га;*
- *под усадебную жилую в том числе под блокированную в следующем объеме:*
 - *во 2-м планировочном районе – 13,2 га;*
 - *в 3-м планировочном районе – 28 га.*

Итого на первом этапе новых территорий для жилищного строительства будет освоено 119,4га.

3.4 Развитие системы ландшафтно-рекреационных территорий

Режим ландшафтно-рекреационной зоны распространяется на все не подлежащие застройке территории и определяется градостроительными регламентами настоящего генерального плана, за исключением мест погребения и ландшафтно-рекреационных территорий сохранения и охраны природных комплексов.

Уровень средней обеспеченности озелененными ландшафтно-рекреационными территориями общего пользования на расчетный срок принят не менее 14 м. квадр. на одного человека. Обеспечение процента озелененности на территориях общественной застройки в пределах от 30% до 80 % в зависимости от назначения использования земельных участков.

Насаждения общего пользования с разным уровнем благоустройства согласно данным СГУПП «ЖКХ «Комплекс» по состоянию на 01.01.2017

составили 113,344 га (включая парк на набережной), без учета неблагоустроенного лесного массива, расположенного в границах городской черты к югу от ул.Козлова. Для обеспечения потребностей населения необходимо резервировать территорию площадью 37 га, или перевести часть рекреационно-оздоровительного леса, входящего в городскую черту, в лесопарк. Площадь лесного массива в городской черте составляет 373 га.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»¹, ТКП 45-3.01-116 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки» (пункт 9.1.2), а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» обеспеченность г.Солигорск ландшафтно-рекреационными территориями составляет 14-18 м. квадр./чел., а радиус доступности при этом для парков, скверов составляет 0,3-1,0 км. При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять 149,6 га при уровне средней обеспеченности не менее 14 м. квадр. на одного человека. К концу расчетного срока общая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 159,6 га.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит 1094,9 га с учетом насаждений ограниченного пользования и насаждений улиц и дорог, в том числе общего пользования – 527,5 га. Площадь территорий общего пользования сформирована с учетом потребностей населения, а также развития г.Солигорска. Показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования составит 23,89 м. квадр. на человека (без учета лесопарка – 14,3 м. квадр. на человека), не учитывая территории объектов озеленения общего пользования, попадающих в санитарно-защитные зоны.

Насаждения СЗЗ – представлены озелененными участками ландшафтно-рекреационных территорий специального назначения в границах СЗЗ в границах СЗЗ и санитарных разрывов, формируются на основе существующих насаждений и вновь создаваемых с возможной реконструкцией существующих.

Степень озеленения территории СЗЗ определяется в проекте СЗЗ с учетом требований действующего законодательства Республики Беларусь, но не менее 30 % ее общей площади (при коэффициенте застройки территории СЗЗ объекта более 50% - не менее 10% территории СЗЗ объекта). Общая площадь ландшафтно-рекреационных территорий специального назначения составит 44,9 га.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 404,0 га. При расчете площади принят минимально необходимый уровень озелененности для достижения значения данного показателя для застроенной части населенного пункта, равного 40 %.

¹ принят Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

Учитывая существующее развития базы физической культуры и спорта, можно говорить о соблюдении нормативного обеспечения следующими объектами: спортивными залами общего пользования – 12879,2 м. квадрат. (113 м.кв. на 1000 человек, при нормативной обеспеченности 60-80 м.кв. на 1000 человек). Существующее количество бассейн покрывает 50 % необходимого количества бассейнов для удовлетворения потребностей населения.

Настоящим генеральным планом рекомендуется для увеличения объектов и сооружений физкультуры и спорта предусматривать строительство спортивных площадок и площадок для физкультуры и спорта, а также залов для занятия физкультурой в составе объектов туристической инфраструктуры. При реконструкции существующих объектов необходимо предусматривать расширение предлагаемых услуг.

В соответствии с Схемой комплексной территориальной организации Минской области близлежащие территории г. Солигорск включены в зеленую зону этого города. На территории, входящие в состав зеленой зоны городских населенных пунктов, согласно Законодательству Республики Беларусь, возложены защитные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции. Данные территории подлежат специальной охране (ст.63 Закона РБ «Об охране окружающей среды») и служат также для организации загородного кратковременного и стационарного длительного отдыха населения города и населенных пунктов прилегающего района. Общая площадь рекреационно-оздоровительных лесов зеленой зоны для г.Солигорска должна составлять 14250 га. Для обеспечения г. Солигорска лесопарками в зеленой зоне города необходимо провести благоустройство лесопаркового уровня на территории 1710 га рекреационно-оздоровительных лесов с приданием им соответствующего статуса.

Город Солигорск и Солигорский район входят в состав Слуцкой туристической зоны. Туристическая зона выделена в целях развития национального туризма, сохранения культурного наследия, восстановления памятников истории и культуры, привлечения отечественных и иностранных инвестиций для создания и развития ориентированных на развитие туризма производств товаров и услуг, обеспечение благоприятных условий для эффективного использования имеющихся географических, исторических, культурных ресурсов.

3.5 Сельскохозяйственное землепользование на прилегающих к городу территориях

Существующая площадь Солигорска составляет 1589 га. При разработке проекта генерального плана особое внимание уделено вопросу эффективности использования территорий города. Город получит развитие за счет не только существующих внутренних резервов, но и за счет освоения территорий, прилегающих к городской черте, в том числе находящихся в ведомстве сельскохозяйственных организаций. В результате этого, из

сельскохозяйственного оборота будут изъяты порядка 284,5 га и общая площадь города достигнет 1964 га.

Изъятие участков Солигорского района для развития г. Солигорска в перспективе произойдет у двух землепользователей, а именно: ОАО «Горняк», ОАО «Краснодворцы».

Солигорский район располагает земельным фондом, позволяющим при правильном его использовании производить продукцию, обеспечивающую не только потребности населения города и района, но и реализовывать ее за пределы района. Посевные площади составляют более половины от всей площади сельскохозяйственных угодий. При эффективной интенсификации сельскохозяйственной обработки и при ежегодном мониторинге предприятия не ощутят убытков и потерь от незначительного отвода земель под развитие города. Эффективность использования земель определяется, прежде всего, урожайностью сельскохозяйственных культур.

Общая площадь изымаемых из сельскохозяйственного оборота земель составляет менее 1% площади сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций в целом по району. Поэтому при повышении эффективности производства сельскохозяйственной продукции на пригородных территориях, изъятие земель в городской черте будет ощущаться предприятиями в незначительной степени.

Около 3-5% сельскохозяйственных угодий не могут быть вовлечены в оборот из-за проблемы подтопления территорий. В связи с необходимостью обеспечения продовольственной безопасности необходимо ежегодно улучшать качество земель, обогащать ее питательными элементами, эффективно планировать ежегодные посевы, чтобы увеличивать урожайность и производительность.

Сельскохозяйственным организациям рекомендуется делать ставку на обновление материально-технической базы, внедрение прогрессивных технологий, повышение эффективности использования земель, привлечение инвестиций и улучшение кадрового обеспечения и др.

3.6 Развитие транспортной инфраструктуры

С территориальным ростом городов Солигорск и Старобин резервируется трасса автодорожного обхода с выходом на автомобильную дорогу Р-23 Минск-Микашевичи севернее Солигорска и южнее Старобина. Резервируемая трасса автомобильной дороги проходит в одном коридоре с резервируемой железной дорогой. Трасса железной дороги предложена западнее Солигорска в направлении Слуцк – Микашевичи.

Внешние пассажирские и грузовые перевозки осуществляются автомобильным и железнодорожным транспортом.

Перевозки железнодорожным транспортом выполняются по однопутной тупиковой железнодорожной линии Слуцк-Солигорск, которая обслуживается тепловозной тягой и обеспечивает выход на железнодорожную линию Барановичи-осиповичи-могилев.

Доставка рабочих к рудоуправлениям г. Солигорска осуществляется автобусным парком (автобусы имеют круглосуточный график движения) и в небольшом объеме проходящими дизель поездами к рудоуправлениям Калий 1 и Калий 3.

На расчетный срок сохраняется и продолжает свое развитие сложившаяся планировочная структура магистрально-уличной сети, которая определилась освоением новых территорий под застройку. Рост автомобилизации населения потребует строительства и расширения, где это возможно, существующих магистральных улиц. Сложившаяся усадебная застройка на севере города с возможностью ее дальнейшего наращивания диктует необходимость развития транспортной инфраструктуры в этом районе.

Генеральным планом предлагается продление магистральных улиц на север в меридиональном направлении, а также строительство улиц в широтном направлении, с выходом на автодорогу Минск-Микашевичи, на западе и калийные комбинаты на востоке. Это позволит практически весь грузовой транспорт, за исключением обслуживающего, и часть пассажирского транспорта пустить в обход территории города с многоквартирной застройкой.

Кроме того, намечается улучшение качества транспортных связей города со Старобинским и калийными комбинатами за счет новых дорог и значительном сокращении непрямолинейности сообщений.

Основными элементами, предлагаемыми к первоочередному освоению, являются улицы, которые свяжут застраиваемые районы с существующими районами города:

Улицы общегородского значения (Категория А):

1. Ул. Проектируемая №2 – 0,98 км.

Улицы районного значения (категория Б):

2. Ул. Проектируемая №3 – 2,76 км;
3. Ул. Проектируемая №4 – 1,61 км;
4. Ул. Проектируемая №5 – 0,52 км;
5. Ул. Проектируемая №17 – 0,54 км.

Улицы основные жилые (категория Ж):

6. Ул. Проектируемая №8 – 2,47 км;
7. Ул. Проектируемая №9 – 2,47 км;
8. Ул. Проектируемая №10 – 1,7 км;
9. Ул. Проектируемая №13 – 1,2 км;
10. Ул. Проектируемая №14 – 2,2 км;
11. Ул. Проектируемая №16 – 1,48 км.

Кроме указанных мероприятий, намечается строительство новых и реконструкция существующих улиц в районах нового строительства, обеспечивающих обслуживание этих районов и их связь с сетью магистралей общегородского значения.

Таким образом, на расчетный срок протяженность сети улиц с транспортным значением вырастет до 78,9 км. На первом этапе протяженность составит 71,5 км. Плотность сети составит на первую очередь 3,77 км/км.кв. и на вторую очередь 4,16 км/км. кв.

По всем улицам где это возможно предусмотрены велодорожки. Также предложено строительство велодорожек на связях с близлежащими населенными пунктами, внеуличные велодорожки в парковых зонах и зоне отдыха.

В генеральном плане приведены типовые поперечные профили улиц. Параметры улиц на отдельных участках будут уточняться на последующих стадиях проектирования.

С ростом численности населения города и его территориальным развитием потребуется расширение автобусной сети с учетом обеспечения ее нормативной доступности и размещения новостроек. Линии автобуса предусмотрены по всем магистральным и основным жилым улицам, если это необходимо. Протяженность линий автобуса на расчетный срок составит 64,7 км, что соответствует плотности 3,41 км/км. кв.

Существенно обострится к расчетному сроку проблема с местами хранения автомобилей (автостоянками). На сегодняшний день обеспечено местами хранения около 11,9 тыс. машин. Для намеченной в генеральном плане застройки при 100% обеспеченности жителей многоэтажной застройки автостоянками дополнительно к существующим требуется 42,2 тыс. машино-мест, в том числе на 1 этапе 38,9 тыс. машино-мест. В связи с потребностью обеспечения населения многоэтажной застройки машино-местами на автостоянках предполагается строительство многоуровневых автостоянок (паркингов) в коммунальных зонах города. В связи с дефицитом свободных территорий новые места для хранения легковых автомобилей необходимо размещать в паркингах. На первом этапе освоения допускается устройство стоянок. Так же необходима реорганизация гаражей боксового типа в многоуровневые паркинги.

3.7 Развитие системы инженерного оборудования

Основная задача - повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения города путем ее последовательной реконструкции и развития. Для выполнения этой задачи предусматриваются следующие мероприятия по отдельным видам инженерного обеспечения:

3.7.1. Электроснабжение

- сохранение существующей схемы электроснабжения г. Солигорска в составе Минской энергосистемы от действующих подстанций (ПС) 110/35/10 кВ «Солигорск» и 110/10 кВ «Дубеи»;

- демонтаж отпайки от ВЛ 35 кВ «Солигорск – ГПП-1 1СКК» на ПС Малиновка;

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

3.7.2. Связь

– развитие мультисервисной сети электросвязи, широкополосного доступа к сети Интернет, телевизионного вещания, сотовой подвижной электросвязи;

– организация точек доступа к сети Wi-Fi в наиболее посещаемых существующих и проектируемых общественных зонах;

– реконструкция существующих и строительство новых линейных сооружений связи в соответствии с развитием городской застройки, строительством (реконструкцией) улично-дорожной сети.

3.7.3. Теплоснабжение

– реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения города с оптимальным использованием мощностей основных теплоисточников: Солигорской мини-ТЭЦ и Солигорской ТЭС;

– реконструкция и модернизация Солигорской мини-ТЭЦ с установкой двух электрокотлов по 10,0МВт;

– организация теплоснабжения новых районов многоквартирной застройки от Солигорской мини-ТЭЦ;

– реконструкция тепломагистрали от Солигорской ТЭС до ПНС с заменой существующей тепломагистрали на новую;

– организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки (в том числе объектов социальной инфраструктуры) от индивидуальных теплогенераторов с использованием электрической энергии;

– реконструкция и модернизация центральных тепловых пунктов с заменой оборудования;

– повышение надежности и эффективности работы тепловых сетей за счет их реконструкции (с улучшением гидравлических характеристик и снижением теплопотерь).

3.7.4. Газоснабжение

– сохранение действующей схемы подачи природного газа в город от ГРС «Солигорск»(в 1993г 62%загрузки) до ПГРП-1 по газопроводу высокого давления (Р=1,2 МПа);

– реконструкция и развитие городской системы газоснабжения;

– прокладка газопроводов высокого и среднего давления от существующих сетей, строительство новых ШРП с дальнейшим развитием газопроводов низкого давления от данных ШРП и от существующих сетей низкого давления для подачи природного газа потребителям новой многоквартирной застройки;

– прокладка газопроводов среднего и низкого давления для новой усадебной и усадебной блокированной застройки;

- модернизация и реконструкция действующих ГРП и ШРП;
- дальнейшее развитие распределительных газовых сетей в целях эффективного использования (загрузки) действующих систем газоснабжения, в том числе реконструкция устаревшего оборудования (с истекшим сроком эксплуатации);
- обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством.

3.7.5. Водоснабжение

- реконструкция и модернизация действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления на базе двух существующих городских подземных водозаборов «Белевичи» и «Березки» с сохранением локальной системы водоснабжения района Поместье;
- реконструкция водозабора «Белевичи» со строительством новых сооружений II-го подъема и станции обезжелезивания воды, с дополнительным строительством новых артезианских скважин на водозаборе и доведением его производительности до расчетных параметров. Реконструкция шести резервуаров чистой воды, расположенных на площадке сооружений III подъема с увеличением объема, при необходимости строительство дополнительного резервуара;
- проведение работ по переоценке эксплуатационных запасов подземных вод на водозаборах «Белевичи» и «Березки»;
- реконструкция водовода II подъема 700мм от сооружений II подъема до сооружений III подъема водозабора «Белевичи», проложенного вдоль проспекта Мира, строительство дополнительной нитки водовода II подъема;
- реконструкция и замена изношенных водопроводных уличных и квартальных сетей в увязке с благоустройством улиц и территорий;
- строительство магистральных водоводов, кольцевых сетей водопровода достаточных диаметров в районах нового жилищного строительства и по улицам существующей застройки с ликвидацией тупиковых участков;
- обеспечение питьевого и производственного водоснабжения предприятий по существующей схеме: из системы городского водопровода, из поверхностного водозабора (ТЭЦ), от локальных ведомственных артезианских скважин;
- тампонаж существующих локальных скважин при неблагоприятном их техническом и санитарном состоянии.

3.7.6. Канализация

- развитие и модернизация централизованной системы канализации города с очисткой сточных вод на действующих городских очистных сооружениях (ОС) искусственной биологической очистки с доочисткой на аэрируемых биологических прудах с их реконструкцией, с обеспечением нормативов очистки сточных вод;

– подача сточных вод от микрорайонов многоквартирной застройки расчетно-планировочного образования-2 на проектируемые КНС и далее – непосредственно на существующие ОС;

– подача сточных вод от планировочного района «Чижи» на проектируемые КНС и далее на городские очистные сооружения или на проектируемые КНС и далее в существующие сети города. Как вариант от планировочного района «Чижи» – подача сточных вод в систему канализации ПТФ и далее – непосредственно на существующие ОС со строительством дополнительной нитки напорного трубопровода от КНСптицефабрики с ее реконструкцией. Окончательный вариант определится на последующих стадиях проектирования;

– подача сточных вод от планировочного района Помесье сохраняется по существующей схеме на городские очистные сооружения с охватом системой канализации всей застройки данного района;

– реконструкция двух ниток напорных трубопроводов протяженностью каждая 5,80 км, проложенных от главных канализационных насосных станций до городских очистных сооружений, завершение реконструкции третьей нитки напорного трубопровода Ø 600 мм от магистральной дороги до очистных сооружений;

– реконструкция одной нитки самотечного коллектора Ø 600 мм, проложенной по ул. К. Заслонова (от проспекта Мира до ГКНС-6);

– реконструкция одной нитки напорного трубопровода, проложенного от КНС-1, двух ниток напорных трубопроводов, проложенных от КНС-7 и КНС-8;

– строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами в районах существующей и новой жилой застройки;

– перекладка изношенных самотечных сетей канализации в увязке с планами реконструкции уличной сети;

– строительство, при необходимости, внутриплощадочных локальных очистных сооружений, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод производственных объектов до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему канализации;

– строительство сливной станции на территории очистных сооружений.

3.7.7. Санитарная очистка территории

– развитие и усовершенствование существующей планово-регулярной системы санитарной очистки территории города с захоронением твердых коммунальных отходов (ТКО) на региональном полигоне ТКО, строительство которого предусматривается в восточном направлении, в районе н. п. Кутнево, со строительством мусороперерабатывающего комплекса на его территории. Как вариант, строительство регионального полигона ТКО со строительством мусороперерабатывающего комплекса на

базе действующего полигона ТКО в г. п. Красная Слобода. Данные решения приняты в соответствии с разрабатываемой концепцией программы «Национальная стратегия по обращению с твердыми коммунальными отходами и вторичными материальными ресурсами в Республике Беларусь на период до 2035 года», которая предусматривает переработку и захоронение твердых коммунальных отходов (ТКО) производить на территории Солигорского района для обслуживания Солигорского, а также Слуцкого, Любанского и Стародорожского района с размещением на этих территориях станций перегрузки. Окончательный вариант размещения объектов будет определяться на последующих стадиях после утверждения концепции программы;

- ликвидация старого полигона ТКО с рекультивацией и благоустройством прилегающей территории;
- развитие системы раздельного сбора ТКО от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов, с отгрузкой вторсырья на переработку;
- организация заготовительных пунктов приема ВМР;
- установка контейнеров с оборудованием специальных площадок в районах усадебной застройки, новой многоквартирной застройки на внутриквартальных и других территориях;
- организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно - бытовой техники от населения;
- организация площадок для сбора крупногабаритных отходов;
- захоронение ТКО от больниц, поликлиник и других лечебных учреждений производить в соответствии со СНиП 2.1.7.14-20-2005 «Правила обращения с медицинскими отходами»;
- устройство общественных туалетов в местах массового скопления и посещения людей (рекреационные и спортивные сооружения, в составе объектов социально-культурного обслуживания, предприятий торговли и другие), включая стационарные сезонного действия.

3.7.8. Дождевая канализация

- формирование новых водосборных бассейнов в северо-западной части города со строительством очистных сооружений закрытого типа и сбросом очищенных сточных вод в мелиоративную сеть;
- формирование локальной системы водоотвода поверхностного стока для планировочного района «Помесье»;
- систематизация существующих выпусков дождевой канализации вдоль правого берега Солигорского водохранилища и подача сточных вод на реконструируемые очистные сооружения дождевого стока открытого типа с переводом их в закрытые очистные сооружения, с организацией выпуска очищенных сточных вод в Солигорское водохранилище, в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь;

- строительство закрытых очистных сооружений на коллекторе №6 с подкачкой на них сточных вод с коллектора №5 и переброской очищенных сточных вод, посредством насосной станции, в канал Кривичинский, в районе очистных сооружений бытового стока. Как вариант, подача всех сточных вод на закрытые очистные сооружения коллектора №6 и переброска очищенных сточных вод, посредством насосной станции, в канал Кривичинский;
- реконструкция открытой дренажной сети и строительство закрытого дренажа в районах усадебной застройки с высоким уровнем стояния грунтовых вод;
- предварительная очистка поверхностного стока производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед их сбросом в сеть дождевой канализации.

3.7.9. Водное благоустройство

- крепление откосов в районе пляжных зон (на водохранилище), с их благоустройством и прибрежным озеленением;
- комплексное благоустройство прибрежной полосы Солигорского водохранилища с берегоукрепительными работами и созданием рекреационных территорий;
- расчистка и дноуглубление водотоков, используемых для отведения поверхностных и дренажных стоков.

3.7.10. Защита территории от подтопления.

- строительство системы закрытого дренажа;
- реконструкция открытых водотоков.

3.8 Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

В целях обеспечения благоприятных условий для жизни и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду на территории г. Солигорска регламентируется:

1. Осуществление хозяйственной и иной деятельности на природных территориях, подлежащих специальной охране, в соответствии с требованиями, устанавливаемыми для прибрежных полос и водоохраных зон водных объектов, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, озелененных территорий общего пользования, туристско-рекреационных территорий.

2. При проектировании производственных объектов должны использоваться прогрессивные энерго-, и ресурсосберегающие технологические процессы, обеспечивающие низкое удельное водопотребление и объем отведения сточных вод, а также применение мало-, и безводных технологий производства. С учетом технологических циклов на производственных, транспортных и коммунальных объектах должно применяться повторное и оборотное использования воды.

3. Общий уровень озелененности застроенной части города должен быть не менее 40 %.

4. Освоение производственной территории ОАО «Солигорская

птицефабрика» (участок д. Забродские) предусмотренной настоящим генеральным планом под развитие жилой усадебной застройки без проведения оценки состояния почв и при необходимости выполнения мероприятий, направленных на соблюдение санитарных норм и правил по содержанию загрязняющих веществ в почвах не допускается.

6. Размещение производственных и коммунально-складских объектов в пределах производственных и коммунально-производственных зон, с созданием насаждений специального назначения.

7. На территориях ОАО «БелСолТорг», ОАО «Солигорскторг», УП «Солигорский Автотехсервис», ОДО «Сервис», УСПП «Фрегат», УПП «Нива» настоящим генеральным планом предусмотрена смена функционального использования территорий.

8. При освоении площадки ОАО «Завод технологического оборудования» (недействующего объекта), размещение новых производственных объектов с расчетной СЗЗ в пределах промплощадки.

9. Развитие жилых территорий в границах существующих СЗЗ предприятий и иных объектов осуществляется только после выполнения мероприятий, предусмотренных настоящим генеральным планом, в результате которых предусмотренные под жилую застройку территории будут находиться вне границ СЗЗ.

10. Освоение участков, предусмотренных настоящим генеральным планом под развитие жилой застройки и попадающих в границы горного отвода ОАО «Беларуськалий», необходимо проводить с учетом мер охраны от влияния горных работ (участки усадебной застройки в районе «Чижи», п. Новый, д. Забродские; участки многоквартирной среднеэтажной застройки вдоль ул. Октябрьская и ул. Проектируемая №2; участок многоквартирной жилой застройки между ул. Октябрьская и Судиловского). На дальнейших стадиях проектирования для определения деформаций под конкретный строительный объект необходимо обратиться в ОАО «Белгорхимпром» для получения горно-геологического обоснования и проведения расчетов возможных деформаций.

Минимизация негативного техногенного воздействия на окружающую среду предусматривает:

По усилению природоохранной и санирующей функций природного комплекса

1. Благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос Солигорского водохранилища, включающее в себя озелененные территории общего пользования, в том числе с уровнем паркового благоустройства. Передать на баланс СГУПП «ЖКХ «Комплекс» лесной массив в микрорайоне «Поместье» с осуществлением его благоустройства.

2. Комплексное благоустройство существующих городских зон рекреации у воды с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов.

3. Приведение лесоустроительных проектов в соответствие с требованиями Лесного кодекса Республики Беларусь.

4. В местах пересечения миграционных коридоров копытных животных с транспортной инфраструктурой при разработке проектов строительства и реконструкции автомобильных дорог необходимо предусматривать обустройство проходов для копытных в сочетании с направляющими сетчатыми ограждениями.

5. Учет основных миграционных коридоров водоплавающих птиц при выполнении инженерно-геоэкологических изысканий, оценке воздействия на окружающую среду, стратегической экологической оценке при планировании деятельности, связанной с развитием традиционной и альтернативной энергетики, а также хозяйственной и иной деятельности, обеспечение безопасности которой связано с наличием птиц.

По организации снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух

1. Проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ с осуществлением разработки проектов СЗЗ для следующих объектов: ООО «СМУ №200», ООО «Энергия», ЖКХ «Комплекс», а также для предприятия еще не осуществляющего свою деятельность – ООО «Инвит» (производство уплотнительной ленты).

2. Вынос производственных объектов в соответствии с проектными решениями Настоящего генерального плана в сложившиеся промзоны.

3. Корректировка проекта СЗЗ ОАО «Беларуськалий», ОАО «Солигорская птицефабрика» (участок д. Красnodворцы) и проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ.

4. Трансформация территории (вынос) ОАО «Солигорская птицефабрика» (участок д. Забродские) в соответствии с проектными решениями настоящего генерального плана с целью размещения жилья.

5. Благоустройство и озеленение территории СЗЗ в соответствии с разработанным проектом СЗЗ и требованиями технических нормативных правовых актов.

По охране и рациональному использованию водных ресурсов, охране объектов водоснабжения

1. Проведение мероприятий по водному благоустройству территории, прилегающей к Солигорскому водохранилищу.

2. Проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению, в том числе проведение реконструкции и замены физически изношенных сетей водопровода.

3. Проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на организацию хозяйственно-бытовой и дождевой канализаций.

4. Ликвидационный тампонаж артезианских скважин ОАО «Солигорская птицефабрика» (участок д. Забродские) в связи с изменением функции территории.

По охране и рациональному использованию земельных ресурсов и растительности

1. Проведение упорядочивания производственных территорий с возможностью размещения новых производственных и коммунально-складских объектов на территории существующих промузлов.

2. При размещении жилой функции на территории ОАО «Солигорская птицефабрика» (участок д. Забродские), предусмотренной настоящим генеральным планом к трансформации, перед освоением территории осуществить выполнение мероприятий, направленных на соблюдение санитарных норм и правил по содержанию загрязняющих веществ в почвах.

3. Разработка градостроительного проекта специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования г.Солигорск».

4. При освоении новых территорий под застройку предусмотреть: максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами настоящего генерального плана; проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки.

5. Проектами строительства предусмотреть снятие, использование и сохранение плодородного слоя почв.

6. В границах залегания месторождений полезных ископаемых освоение территории осуществлять в соответствии с требованиями Кодекса о недрах Республики Беларусь.

По обращению с отходами

1. Создание современной системы сбора, утилизации и захоронения отходов потребления и производства, предусматривающей: внедрение безотходных и малоотходных технологий в производстве; максимальное вовлечения отходов в гражданский оборот в качестве вторичного сырья в результате организации экологически безопасного хранения опасных отходов на промышленных объектах и системы сбора, использования и (или) обезвреживания товаров, утративших свои потребительские свойства и содержащих в своем составе опасные вещества.

2. Строительство нового полигона ТКО (д. Кутнево).

3. Закрытие существующего полигона ТКО в д. Дубеи с последующей рекультивацией и благоустройством территории.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо предусмотреть: строительство специально оборудованных площадок с установкой контейнеров для отдельного сбора отходов, а также специализированных площадок для сбора крупногабаритных отходов у источников их образования; создание объектов, осуществляющих заготовку вторичного сырья; создание площадок для складирования отходов сложной бытовой техники, с условием их дальнейшего транспортирования на участок по сбору, сортировке и первичной переработке данного вида отходов.

При освоении территорий, на время строительства необходимо предусмотреть установку большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов. Отходы, образующиеся при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию подлежат вывозу строительными организациями на специально выделенные участки. По завершению строительных работ необходимо провести санитарную очистку, благоустройство и озеленение нарушенных территорий.

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.

По обеспечению безопасности населения от физических факторов воздействия

1. Провести натурные замеры, установить расчетную СЗЗ, разработать и осуществить конкретные мероприятия по шумозащите и электромагнитного излучения для мини-ТЭЦ филиала Слуцкие электрические сети.

2. При разработке проектной документации для отдельных объектов необходимо выполнение расчета распространения шумов;

При прокладке улиц предусматривать 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 с определением состава мероприятий по снижению их уровня до допустимых значений.

3.9 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

С целью защиты населения и территории города от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также опасностей, возникающих в случае возникновения военных конфликтов, предлагаются следующие мероприятия.

По развитию и модернизации системы оповещения.

Для оповещения населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций провести:

– установку электросиренного оборудования с возможностью передачи сигналов оповещения и речевой информации на зданиях: ГУО

«Средняя школа № 11 г.Солигорска» (ул. Богомолова,17), проектируемого пожарного депо по улице Октябрьская (в районе гипермаркета);

- установку на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади, парки, вокзалы и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;
- возможность задействования для информирования населения об угрозе и возникновении ЧС электронных информационных экранов;
- внедрения электросиренного оборудования взамен существующих электросирен С-28 и С-40;
- подключение существующих и проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного оповещения района;
- установку УКВ или FM приемников с возможностью принимать «Первый национальный канал Белорусского радио» в общественных зданиях и помещениях, в жилых домовладениях (квартирах).

По укрытию населения.

С целью защиты населения от современных средств поражения:

- провести разработку документации по приспособлению под защитные укрытия существующие заглубленные сооружения и помещения различного назначения;
- осуществлять проведение технического обслуживания и капитальный ремонт существующих защитных сооружений гражданской обороны;
- провести определение мест строительства быстровозводимых сооружений.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

- провести проектирование и строительство пожарных депо в микрорайоне «Чижи» и микрорайоне «Помесье»;
- осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками) для спасения людей с высот;
- обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям города;
- обеспечить достижение противопожарных разрывов от границ застройки до лесных массивов, между зданиями и сооружениями на стадии разработки градостроительных проектов детального планирования.

Эвакуационные мероприятия

Для жизнеобеспечения и размещения эвакуируемого населения использовать существующие общественные и административные здания большой вместимости (санатории, дома отдыха, школы и др.).

Дополнительные требования ИТМ ГО и ЧС.

Для повышения устойчивости функционирования территории города при возникновении чрезвычайных ситуаций необходимо:

- разработать мероприятия по снижению воздействия поражающих факторов возможных чрезвычайных ситуаций на население и прилегающую территорию для потенциально опасных объектов (зона возможной ЧС на которых выходит за пределы территории объекта) или вынос их за черту проектной застройки;
- осуществлять строительство зданий, сооружений инженерных коммуникаций с учетом соблюдения требований по обеспечению механической прочности и устойчивости к чрезвычайным ситуациям;
- предусматривать мероприятия по световой маскировке объектов, зданий, сооружений;
- предусматривать мероприятия по приспособлению объектов коммунально-бытового назначения для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта.

3.10 Охрана и использование историко-культурных ценностей

В Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь включен объект, расположенный на территории г. Солигорска - **Памятник В.И.Ленину**, 1979 год, пл. Ленина. Категория 2. Шифр - 612Ж000530.

В настоящее время нет утвержденного проекта зоны охраны историко-культурной ценности. На стадии генерального плана охранные зоны не проектируются. В настоящем проекте зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурной ценности, которые могут уточняться на последующих этапах детального проектирования. В том числе:

- территория вокруг историко-культурной ценности, резервируемая под охранную зону (в границах благоустройства вокруг памятника);
- территория, резервируемая под зону охраны ландшафта (прилегающая территория сквера на пересечении ул. Козлова - Ленина).

На последующих этапах проектирования необходимо разработать проект зон охраны для историко-культурной ценности.

II ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

4 ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

4.1 Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

Жилищное строительство:

Всего: 500,03 тыс.кв.м – 7,25 тыс.квартир (домов), в том числе:

- многоквартирное – 400,04 тыс.кв.м. на 6,67 тыс. квартир;
- усадебное – 99,99 тыс.кв.м на 0,58 тыс.домов.

Структуру новой застройки принять: 80,0% – многоквартирная, 20% – усадебная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства, всего – 119,4 га, в том числе под усадебное строительство – **41,2 га.**

Первоочередное строительство осуществлять:

в первом расчетно-планировочном образовании

жилая многоквартирная многоэтажная в районе ул. Воинов-Интернационалистов и ул. Набережная – 3,7 га;

во втором расчетно-планировочном образовании

жилая многоквартирная многоэтажная в новом жилом районе на пересечении улиц Проектируемая №3 и Проектируемая №5 – 60,1 га;

жилая многоквартирная среднеэтажная по ул. Октябрьская и по ул. Проектируемая №4 – 14,4 га;

жилая усадебная блокированная на продолжении ул. Заслонова – 13,2 га;

в третьем расчетно-планировочном образовании

жилая усадебная вдоль улиц Проектируемая №9, Проектируемая №14, Проектируемая №16 – 28 га.

Система общественного обслуживания:

– необходимо повышать качество обслуживания населения – приоритетное направление развития сферы обслуживания;

– необходимо обеспечивать жителей существующих районов и районов–новостроек города всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и нормативов.

Дополнительная потребность в новых объектах обслуживания:

- учреждения дошкольного образования – 346 мест;
- больницы – 195 коек;
- поликлиники – 989 пос/см;
- клубные учреждения – 3,72 тыс. мест
- объекты торговли – 4,32 тыс. кв.м торг. площади;
- объекты общественного питания – 0,21тыс. мест;
- бани – 0,35 тыс. мест;
- объекты бытового обслуживания – 0,63 тыс. раб. мест;

- гостиницы – 0,16 тыс.мест;
- отделения банков – 1 объект.

Необходимо предусматривать ввод учреждений дошкольного и общего среднего образования (по мере необходимости), объектов медицинского обслуживания населения и других объектов социальной инфраструктуры с возможным размещением встроенных учреждений данного вида обслуживания на первых этажах одновременно с жилищным строительством в новостройках.

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.

4.2 Развитие транспортной инфраструктуры

На первую очередь намечается строительство улиц, которые связаны с необходимостью пропуска транспортных потоков и обслуживания вновь застраиваемых территорий:

Улицы общегородского значения (Категория А):

Ул. Проектируемая №2 – 0,98 км.

Улицы районного значения (категория Б):

Ул. Проектируемая №3 – 2,76 км;

Ул. Проектируемая №4 – 1,61 км;

Ул. Проектируемая №5 – 0,52 км;

Ул. Проектируемая №17 – 0,54 км.

Улицы основные жилые (категория Ж):

Ул. Проектируемая №8 – 2,47 км;

Ул. Проектируемая №9 – 2,47 км;

Ул. Проектируемая №10 – 1,7 км;

Ул. Проектируемая №13 – 1,2 км;

Ул. Проектируемая №14 – 2,2 км;

Ул. Проектируемая №16 – 1,48 км.

Реконструкция:

Улицы районного значения (категория Б):

1. Ул. Проектируемая №3 – 1,36 км;

2. Ул. Проектируемая №3 – 2,21 км.

Улицы основные жилые (категория Ж):

3. Ул. Проектируемая №14 – 0,9 км.

Строительство стоянок и паркингов для легковых автомобилей на 38,9 тыс. машино-мест.

4.3 Развитие инженерной инфраструктуры

4.3.1 Электроснабжение

- сохранение существующей схемы электроснабжения от действующих подстанций (ПС) 110/35/10 кВ «Солигорск» и 110/10 кВ «Дубеи»;
- демонтаж отпайки от ВЛ 35 кВ «Солигорск – ГПП-1 1СКК» на ПС Малиновка;
- повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов города за счет их последовательной реконструкции и технического перевооружения с дальнейшим развитием городской распределительной сети 10 кВ.

4.3.2. Связь

- развитие мультисервисной сети электросвязи, широкополосного доступа к сети Интернет, телевизионного вещания, сотовой подвижной электросвязи;
- организация точек доступа к сети Wi-Fi в наиболее посещаемых существующих и проектируемых общественных зонах;
- реконструкция существующих и строительство новых линейных сооружений связи в соответствии с развитием городской застройки, строительством (реконструкцией) улично-дорожной сети.

4.4.3 Теплоснабжение

- реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения города с оптимальным использованием мощностей основных теплоисточников: Солигорской мини-ТЭЦ и Солигорской ТЭС;
- реконструкция и модернизация Солигорской мини-ТЭЦ с установкой двух электрокотлов по 10,0МВт;
- реконструкция тепломагистрали от Солигорской ТЭС до ПНС с заменой существующей тепломагистрали на новую;
- организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки (в том числе объектов социальной инфраструктуры) от индивидуальных теплогенераторов с использованием электрической энергии;
- реконструкция и модернизация центральных тепловых пунктов с заменой оборудования.

4.4.4 Газоснабжение

- сохранение действующей схемы подачи природного газа в город от ГРС «Солигорск» до ПГРП-1 по газопроводу высокого давления (P=1,2 МПа);
- строительство газопроводов высокого и среднего давления от существующих сетей, строительство новых ШРП с дальнейшим развитием газопроводов низкого давления от данных ШРП и от существующих сетей низкого давления для подачи природного газа потребителям новой многоквартирной застройки;

- прокладка газопроводов среднего и низкого давления для новой усадебной и усадебной блокированной застройки;
- обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей.

4.4.5 Водоснабжение

- строительство на водозаборе «Белевичи» новых сооружений 2-го подъема со станцией обезжелезивания воды;
- дополнительное строительство новых артезианских скважин на водозаборе «Белевичи» с доведением его производительности до расчетных параметров;
- тампонаж трех артезианских скважин на водозаборе «Белевичи»;
- ремонт шести резервуаров чистой воды суммарной емкостью 40000м³, расположенных на площадке сооружений 3-го подъема;
- реконструкция водовода II подъема 700мм от сооружений II подъема до сооружений III подъема водозабора «Белевичи», проложенного вдоль проспекта Мира, строительство дополнительной нитки водовода II подъема;
- сохранение локальной системы водоснабжения планировочного района Помесье;
- реконструкция и замена изношенных водопроводных уличных и квартальных сетей в увязке с благоустройством улиц и территорий (в границах улиц Коммунальная, Заслонова, проспект Мира);
- строительство кольцевых сетей водопровода в районах нового жилищного строительства и по улицам существующей застройки с ликвидацией тупиковых участков в соответствии с программой реконструкции и строительства дорожно-уличной сети;
- обеспечение питьевого и производственного водоснабжения предприятий по существующей схеме: из системы городского водопровода, из поверхностного водозабора (ТЭЦ), от локальных ведомственных артезианских скважин;
- тампонаж существующих локальных скважин при неблагоприятном их техническом и санитарном состоянии.

4.4.6 Канализация

- реконструкция городских очистных сооружений (ОС) искусственной биологической очистки с доочисткой на аэрируемых биологических прудах с обеспечением нормативов очистки сточных вод;
- подача сточных вод от микрорайонов многоквартирной застройки расчетно-планировочного образования-2 на проектируемые КНС и далее – непосредственно на существующие ОС;
- подача сточных вод от планировочного района «Чижи» на проектируемые КНС и далее на городские очистные сооружения или на проектируемые КНС и далее в существующие сети города. Как вариант от планировочного района «Чижи» – подача сточных вод в систему канализации ПТФ и далее – непосредственно на существующие ОС со строительством дополнительной нитки напорного трубопровода от КНСптицефабрики с ее

реконструкцией. Окончательный вариант определится на последующих стадиях проектирования;

- подача сточных вод от планировочного района Поместье сохраняется по существующей схеме на городские очистные сооружения с охватом системой канализации всей застройки данного района;

- реконструкция двух ниток напорных трубопроводов протяженностью каждая 5,80 км, проложенных от главных канализационных насосных станций до городских очистных сооружений, завершение реконструкции третьей нитки напорного трубопровода Ø 600 мм от магистральной дороги до очистных сооружений;

- реконструкция одной нитки самотечного коллектора Ø 600 мм, проложенной по ул. К. Заслонова (от проспекта Мира до ГКНС-6);

- реконструкция одной нитки напорного трубопровода, проложенного от КНС-1, двух ниток напорных трубопроводов, проложенных от КНС-7 и КНС-8;

- строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами в районах существующей и новой жилой застройки;

- перекладка изношенных самотечных сетей канализации в увязке с планами реконструкции уличной сети;

- строительство сливной станции на территории городских очистных сооружений.

4.4.7 Санитарная очистка территории

- строительство регионального полигона ТКО, расположенного восточнее города, в районе н. п. Кутнево, со строительством мусороперерабатывающего комплекса на его территории. Как вариант, строительство регионального полигона ТКО со строительством мусороперерабатывающего комплекса на базе действующего полигона ТКО в г. п. Красная Слобода. Окончательный вариант размещения объектов будет определяться на последующих стадиях;

- ликвидация старого полигона ТКО с рекультивацией и благоустройством прилегающей территории;

- развитие системы раздельного сбора ТКО от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов, с отгрузкой вторсырья на переработку;

- организация заготовительных пунктов приема ВМР;

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

- организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно - бытовой техники от населения;

- организация площадок для сбора крупногабаритных отходов;

- устройство общественных туалетов в местах массового скопления и посещения людей (рекреационные и спортивные сооружения, в составе

объектов социально-культурного обслуживания, предприятий торговли и другие), включая стационарные сезонного действия.

4.4.8 Дождевая канализация

- строительство сетей закрытой дождевой канализации и очистных сооружений закрытого типа на выпуске коллектора;
- строительство закрытого дренажа;
- систематизация существующих выпусков дождевой канализации вдоль правого берега Солигорского водохранилища и подача сточных вод на реконструируемые очистные сооружения дождевого стока открытого типа с переводом их в закрытые очистные сооружения, с организацией выпуска очищенных сточных вод в Солигорское водохранилище, в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь;
- строительство закрытых очистных сооружений на коллекторе №6 с подкачкой на них сточных вод с коллектора №5 и переброской очищенных сточных вод, посредством насосной станции, в канал Кривичинский, в районе очистных сооружений бытового стока. Как вариант, подача всех сточных вод на закрытые очистные сооружения коллектора №6 и переброска очищенных сточных вод, посредством насосной станции, в канал Кривичинский.

4.4 Охрана окружающей среды

Разработка градостроительного проекта «Схема озелененных территорий общего пользования г. Солигорска».

Благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос Солигорского водохранилища, а также пруда в лесном массиве, включающее в себя озелененные территории общего пользования, в том числе с уровнем паркового благоустройства.

Корректировка проекта СЗЗ ОАО «Солигорская птицефабрика» (участок д. Краснодворцы) и проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ.

Провести комплекс мероприятий по соблюдению режима санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) с осуществлением разработки проектов СЗЗ: ООО «СМУ №200», ЖКХ «Комплекс».

Реализация первоочередных предложений по формированию и реконструкции инженерной инфраструктуры экологической направленности (см. предложения по водоснабжению, бытовой канализации, санитарной очистке - раздел Развитие инженерной инфраструктуры).

На дальнейших стадиях проектирования для определения деформаций под конкретный строительный объект необходимо обратиться в ОАО «Белгорхимпром» для получения горно-геологического обоснования и проведения расчетов возможных деформаций.

4.5 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Провести установку электросиренного оборудования с возможностью передачи сигналов оповещения и речевой информации на зданиях: ГУО «Средняя школа № 11 г.Солигорска» (ул. Богомолова,17).

Провести установку на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади, парки, вокзалы и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации.

Провести подключение существующих и проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного оповещения района.

Провести проектирование и строительство проектируемого пожарного депо в микрорайоне «Чижи».

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

Обустройство проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям города;

Разработка мероприятия по снижению воздействия поражающих факторов возможных ЧС на население и прилегающую территорию для потенциально опасных объектов (зона возможной ЧС на которых выходит за пределы территории объекта) или вынести их за черту проектной застройки.

5 ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

С утверждением градостроительного проекта «Генеральный план города Солигорска. Корректировка» отменяются положения предшествующего генерального плана.

Перечень предлагаемых приоритетных проектов и программ градостроительной деятельности:

- проект детального планирования парка по ул. Набережной с учетом решений генерального плана;
- проекты детального планирования микрорайонов №21 №22;
- проекты детального планирования районов новой многоквартирной застройки (вдоль ул. Проектируемая №5);
- проект детального планирования района блокированной застройки;
- проекты детального планирования на территории, выделенные в генплане под трансформацию застройки.

Градостроительные проекты специального планирования:

- разработка проекта специального планирования по развитию и модернизации системы оповещения города;
- разработка градостроительных проектов специального планирования – схем инженерного оборудования города (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, дождевая канализация);
- создание схемы озелененных территорий общего пользования г. Солигорск в соответствии со статьей 33-1 Закона Республики Беларусь «О растительном мире»;
- разработка проекта специального планирования благоустройства лесопарковой зоны с включением внешних объектов (велодорожки, площадка для скейтборда, лыжероллерная трасса, оборудование освещения), связанных с функционированием лесопарка.

III РЕГЛАМЕНТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

6. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ Г.СОЛИГОРСКА

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом городского развития, застройкой и использованием территорий. План функционального зонирования территории города (ГМ-4) отражает градостроительные регламенты, установленные генеральным планом. В свою очередь, регламенты, установленные на стадии общего планирования, конкретизируются на последующих этапах проектирования.

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

Все типы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного, экономического и эстетического значения.

6.1 Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территорий городского поселения. Установленные в генеральном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития г.Солигорска на всех территориях в границах перспективной городской черты, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Объекты регламентации

Регламенты установлены для четырех основных видов функциональных зон города – жилых, общественных, производственных и ландшафтно-рекреационных. Приведены два дополнительных типа зон.

Схемой функционального зонирования выделены основные типы и подтипы функциональных зон. Подробное функциональное зонирование территории с выделением участков подтипов, видов и подвидов функциональных зон устанавливается проектами стадии «Детальный план».

Статус регламентов и область действия

Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории города в границах перспективной городской черты. Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством, основными положениями градостроительного развития и зонированием, установленным генеральным планом.

6.2 Градостроительные регламенты генерального плана. Система регламентов

Регулирование развития градостроительных зон г. Солигорска основано на системе регламентов, включающей следующие виды.

Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид использования территории дополняется другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурно-планировочного районирования.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

«Основные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50% площади «застраиваемых» зон.

Данный регламент влияет на формы освоения зон и участков, а также на возможность и порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности по конкретному объекту строительства. Режим «приоритетное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке. Режим «возможное» требует дополнительных обоснований и специального разрешения. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40% территории функциональной зоны.

Регламент В. Система параметров застройки и использования в зависимости от местоположения в планировочной структуре включает следующие виды параметров:

- соотношение видов застройки и использование;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки.

На стадии детального градостроительного планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий

регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения. Официально параметры коэффициента интенсивности застройки инвестиционного участка устанавливаются проектом стадии «Детальный план».

Регламент Г. Формы освоения зон и участков устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка и нормативных параметров и регламентов. В результате все территории города и его застройка приобретают два различных статуса – «соответствующие» и «не соответствующие» регламентам. Если существующая застройка соответствует разрешенному типу и параметрам, то и форма дальнейшего освоения направлена на «сохранение» своих показателей. Режим «сохранения» запрещает повышение или понижение плотности застройки и принципиальное изменение видового состава застройки, при котором может поменяться тип функциональной зоны. Запрещается изменение границ землепользования, если это ведет к указанным изменениям. Если существующая застройка или использование имеют статус «не соответствующих» регламентам, то приведение их к соответствию осуществляется тремя основными путями:

1. Несоответствие регламенту «параметров» преодолевается через реконструкцию, изменение функции, границ землепользования, видового состава функциональной зоны, допускающее снос несоответствующей застройки, если изменение параметров нельзя осуществить другим способом. Основное требование формы освоения «реконструкция» состоит в том, что все изменения не должны привести к изменению типа функциональных зон.

2. Несоответствие, прежде всего, регламенту «разрешенный вид застройки» преодолевается через изменение видового состава объектов, типа застройки или использования путем трансформации, перепрофилирования или полной санации и сноса застройки. Форма освоения «трансформация» устанавливает изменения типа функциональной зоны в соответствии с решениями генерального плана.

3. Несоответствие между границами существующих застраиваемых территорий и перспективных разрешается через постепенный территориальный рост города, изменение его административных границ, изъятие в установленном порядке сельскохозяйственных, специальных или резервных земель и осуществление на них строительства в соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как «освоение новых территорий» или «новое освоение».

Регламент Д – Обосновывающий - Система планировочных ограничений устанавливается с помощью типов «регулирующих зон», которые отличаются от «функциональных зон», тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления и ограничения по использованию функциональных зон и являются

дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Регулирующие зоны структурно-планировочных элементов устанавливаются в границах районов, планировочного каркаса города и влияют на режим размещения («приоритетный», «возможный», «запрещенный») функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки. При размещении объектов строительства в отсутствие детальных планов в местах, где это не запрещено, регламенты застройки устанавливаются с помощью регулирующих зон.

Устанавливаются следующие регулирующие зоны:

Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Зоны транспортных коммуникаций планировочного каркаса города представлены на чертеже ГМ-5 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование». Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах генерального плана.

Зоны охраны природных ресурсов, устанавливаются для: особо охраняемых природных территорий и объектов; природных территорий, подлежащих специальной охране; месторождений полезных ископаемых. Представлены на чертежах ГМ-2 «Опорный план», ГМ-7 «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды» и ГМ-8 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Зоны санитарно-защитные, устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду. Представлены на чертежах ГМ-2 «Опорный план», ГМ-7 «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды» и ГМ-8 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Зоны неблагоприятных инженерно-геологических условий для развития города устанавливаются в соответствии с инженерно-геологическим районированием территории для строительства, которое выделяет три инженерно-геологических района в различной степени благоприятных для строительства: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный. Представлены на чертеже ГМ-15 «Схема инженерно-геологического районирования для строительства».

Зоны смены режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков трансформации и реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование».

Экологические регламенты использования территории

При развитии города в результате освоения новых земель или реконструкции сформировавшихся городских образований, необходимо учитывать требования законодательства в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. На чертежах «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды» эти требования учтены в качестве планировочных ограничений.

Зоны санитарно-защитные в границах перспективной городской черты г. Солигорска включают:

- Санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ) от производственных и коммунально-складских объектов;
- СЗЗ от объектов сельскохозяйственного производства;
- СЗЗ от объектов тепловой энергетики;
- СЗЗ и санитарные разрывы (далее - СР) от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;
- СЗЗ от электроподстанций (ПС);
- СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;
- СЗЗ объектов санитарной очистки;
- Охранные зоны (далее - ОЗ) объектов инженерной инфраструктуры.

Санитарно-защитные зоны производственных объектов.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Санитарных норм и правил «Требования к санитарно-защитным зонам предприятий, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11 октября 2017 г. № 91, и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ)

Охранные зоны ВЛ устанавливаются в соответствии с требованиями ТКП 427-2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок». Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

От ВЛ 330 кВ и выше вдоль трассы высоковольтной линии в соответствии с требованиями с требованиями «Требования к санитарно-защитным зонам предприятий, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду» устанавливаются санитарные разрывы. В пределах существующей городской черты ВЛ 330 кВ и выше отсутствуют.

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

- водоохранные зоны (ВЗ) и прибрежные полосы (ПП) водоемов и водотоков;
- зоны санитарной охраны (ЗСО) подземных источников питьевого водоснабжения (2 и 3 пояс) и санитарно-защитные полосы вокруг I-ого пояса зон санитарной охраны водопроводных сооружений;
- парки, скверы и бульвары;

Парки, скверы и бульвары выделены в функциональную зону – ландшафтно-рекреационные территории общего пользования.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учтены при разработке генерального плана.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков

Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах г. Солигорска установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов регулируется Водным Кодексом Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений

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 и санитарно-защитные полосы вокруг I-ого пояса зон санитарной охраны водопроводных сооружений.

Для водозабора «Березки» и ведомственных артезианских скважин разработаны и утверждены в установленном законодательством порядке проекты ЗСО.

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.

Контура залегания полезных ископаемых.

Освоение территорий, занятых месторождениями полезных ископаемых, проводить в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь «О недрах» от 14.06.2008 № 406-З.

Регламент Е – Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности (АГД) и землепользования с применением регламентов генерального плана осуществляется по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий порядок» получения разрешения на проектирование и строительство устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам генерального плана, а «специальный» порядок получения разрешения действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно, а также если регламенты отсутствуют.

1. «Общий порядок» должен осуществляться следующим образом:

- ознакомление застройщика (инвестора) с регламентами генерального плана и детального плана (ДП) в интересующей застройщика зоне или зонах;

- подача заявки в местный исполнительный орган о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами ДП (в их отсутствие – на разработку ДП в соответствии с регламентами генерального плана, выданными как архитектурно-планировочное задание;

- предоставление в установленном порядке земельного участка;

- согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.

2. «Специальный» порядок устанавливается, если для желаемого типа здания, сооружения, функционального использования установлен режим «В» (возможного) размещения при условии выполнения специальных технико-экономических, архитектурно-планировочных, инженерно-технических или экологических обоснований. В этом случае может быть выдано разрешение на проектно-изыскательские работы с утверждением для конкретного объекта строительства специальных градостроительных требований, отличных или не установленных действующими градостроительными проектами в рамках «вынужденного несоответствия» общим требованиям для зон. При осуществлении АГД по «специальному порядку» предоставление участка происходит после утверждения проектно-сметной документации.

3. Если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство, запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «З»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.

4. Для развития участков в зоне «реконструкции» за исключением зон сноса усадебной застройки, при отсутствии ДП или плана регулирования застройки устанавливается «специальный порядок». При наличии детальной градостроительной документации, обязательной в зонах сноса застройки,

разрешение на проектно-изыскательские работы предоставляется в общем порядке.

5. Развитие участков в зонах «трансформации» застройки и «нового освоения» при отсутствии разработанных и утвержденных ДП по специальному разрешению не допускается.

6. На период до реализации градостроительных проектов по реконструкции, трансформации или новому освоению территории разрешается только ремонт, поддержание существующих параметров застройки, минимально необходимое инженерное оснащение участков.

7. Если развитие отдельных участков в зоне с «несоответствующими параметрами» не будет мешать развитию на соседних участках, то разрешение на проектно-изыскательские работы при отсутствии ДП может быть предоставлено по специальному порядку.

8. Все изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальной градостроительной документации.

9. В случае, когда реконструкция, трансформация или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие смежных участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию необходимых мероприятий или осуществить принудительное изъятие (выкуп) земельного участка для государственных нужд.

10. При возведении, эксплуатации, реконструкции, капитальном ремонте объектов, не запрещенных к размещению в границах водоохранных зон, необходимо обеспечить проведение мероприятий по охране вод, предусмотренных проектной документацией. Размещение гаражей-стоянок и стоянок в пределах водоохранных зон без экологического обоснования и согласования с органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды запрещается.

Система градостроительных регламентов в «Генеральном плане г.Солигорска»

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Формы освоения	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
<p>1. Жилые зоны - Ж</p> <p>2. Общественные зоны - О</p> <p>3. Производственные зоны - П.</p> <p>4. Ландшафтно-рекреационные зоны - ЛР</p> <p>5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры</p> <p>Генеральным планом установлены регламенты только для поз. 1-4</p>	<p>Перечни основных и дополнительных объектов с режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых общественных производственных ландшафтно-рекреационных</p>	<p>1. Соотношение видов застройки и использования территории, %</p> <p>2. Застроенность, озелененность, %</p> <p>3. Физические параметры объектов и участков (м, м. квадр., м³, га, км. квадр.)</p>	<p>1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана</p> <p>2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом</p> <p>3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом</p> <p>4. Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты</p>	<p>Регулирующие зоны:</p> <p>1. Зоны структурно-планировочных элементов города (для больших и крупных городов)</p> <p>2. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций</p> <p>3. Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций</p> <p>4. Зоны природоохранные</p> <p>5. Зоны санитарно-защитные</p> <p>6. Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития</p> <p>7. Зоны смены режима и типа функционального использования</p> <p>8. Зоны охраны ИКЦ</p>	<p>1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии заявки регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации</p> <p>2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, генеральным планом к режиму возможного - «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие ДП для зон с режимом «реконструкция»</p> <p>3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «3»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых не возможна без детальных градостроительных планов</p>

6.3 Типология функциональных зон

В пределах генерального плана г.Солигорска выделены следующие **типы функциональных зон:**

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

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

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

(П) производственная зона – территории комплексной производственной застройки, на которых могут быть расположены:

- промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;
- коммунально-обслуживающие объекты (производственно-складские базы и производственно-эксплуатационные организации, транспортно-обслуживающие комплексы и другие предприятия коммунального хозяйства города);
- объекты сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры и другие).

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

Для предотвращения вредного воздействия объектов зон «П», «Т», «И» на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных

расстояний от них до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

(Сх) зона сельскохозяйственных земель.

Типология функциональных (регулируемых) и регулирующих зон выделенных на «Схеме генерального плана, функциональное зонирование» принята в соответствии с таблицей:

Тип зоны	Подтип зоны	Вид зоны
Функциональные зоны		
<u>Ж – Жилые зоны</u>		
Ж	Ж1 жилая многоквартирная **	Ж11 многоэтажная (6-9 этажей) *
		Ж12 среднеэтажная (4-5 этажей)
	Ж2 жилая усадебная	Ж21 среднетлотная (величина участка 0,10 га)
		Ж22 блокированная (величина участка 0,04 га)
Ж3 жилая смешанная	Ж31 общественно-жилая	
<u>О – Общественные зоны</u>		
О	О1 общегородского центра	
	О2 общественного центра района	О2-дш учреждений общего среднего и дошкольного образования
	О3 общественного специализированного центра	О3-с спортивная
		О3-м медицинская
		О3-к культовая
О3-у учебная		
	О3-л с высоким уровнем озеленения	
<u>П – Производственные зоны</u>		
П	П1 промышленная	
	П2 коммунально-складская	
	П3 производственно-деловая	
<u>ЛР – ландшафтно-рекреационные зоны</u>		
ЛР	ЛР1 общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками	ЛР1 парки, скверы, бульвары городского и районного значений ЛР11 пляж
	ЛР2 общего пользования с низкими рекреационными нагрузками	ЛР2 лесопарки

	ЛРЗ специального назначения	ЛРЗ1 озеленение СЗЗ
<u>И – Зоны инженерной инфраструктуры</u>		
И	И1 инженерные сооружения	
<u>Т – Зоны транспортной инфраструктуры</u>		
Т	Т1 транспортные коммуникации	Т11 улицы
		Т12 железная дорога
	Т2 транспортные сооружения	
<u>Сх – Зоны сельскохозяйственных земель</u>		
Сх	Сх1 сельскохозяйственные земли	
Регулирующие зоны		
ИР	зона изменения режима использования территории	
ИТ	зона изменения типа функционального использования	

Примечание:

*Точечное размещение домов повышенной этажности (10 этажей и более) для создания выразительного архитектурно-пространственного облика

**Исключение уплотнения кварталов с размещением нового многоквартирного жилищного строительства в границах улиц: пр-т Мира – Заслонова – Горького – Козлова – Набережная.

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

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяются преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подвид зоны выделяется с учетом планировочных ограничений (регулирующих зон).

6.3.1 Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

Зоны жилой застройки с учетом основного типа применяемой застройки (Ж) подразделяются на следующие подтипы и виды:

Ж1 – зоны жилой многоквартирной застройки:

- повышенной этажности;
- многоэтажная;
- среднеэтажная.

Ж2 – зоны жилой усадебной застройки:

- усадебная среднеплотная;
- блокированная.

Ж3 – зоны жилой смешанной пространственно застройки (при смешанном использовании жилой и общественной застройки).

Зоны жилой многоквартирной застройки включают жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения общего пользования;
- гаражи-стоянки;
- улицы-проезды.

Зоны жилой усадебной застройки включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

- усадебная застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения;
- улицы, проезды.

Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне		
	многоквартирной Ж1	усадебной застройки Ж2	смешанной застройки Ж3
ОСНОВНЫЕ			
Многоквартирная многоэтажные – 6 и более этажей жилые дома	П	В*	П
Многоквартирные среднеэтажные – 4-5 этажей жилые дома	В	В*	П

Многokвартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	В	В*	В*
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 200 м.квaдр., включая площадь застройки	В*	П	В
Усадебные жилые дома с земельным участком до 200-400 м.квaдр., включая площадь застройки	З	П	В
Общезития	П	В	П
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			
Учреждения дошкольного образования	П	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П	П
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	П	В	П
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В	В
Учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования	В	З	В
Научно-исследовательские институты	В	З	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В	В	В
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)	П	П**	П
Культовые объекты	В*	В*	В*
Административно-деловые учреждения (учреждения местного самоуправления, кредитно-финансовые учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства)	В***	В***	В****
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В	В
то же для постоянно проживающего населения	П	П	П
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки* инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса) АЗС СТО и авторемонтные мастерские** пожарное депо	П* В В* В* В В	З* В В* В* В В	П* В В* В* В В

фабрика-химчистка**	В	В	В
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации)	З	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З	З
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П	П

* Параметры планировки и застройки объектов с градостроительным обоснованием устанавливаются на стадии «Детальный план».

** Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население).

*** Размещение и параметры учреждений устанавливаются на стадии «Детальный план» по градостроительному обоснованию в 100-метровой зоне планировочного каркаса города.

Регламент В. Параметры застройки

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
		комплексная многоквар- тирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
1	Зона жилой многоквар- тирной застройки	более 60%	-	до 40%
2	Зона жилой усадебной застройки	-	более 70%	до 30%
3	Зона смешан- ной застройки	более 60%		до 40%

Застроенность и озелененность

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей:

N п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности не менее, %
1	Жилая многоквартирная	15–45	35–50	25
2	Жилая усадебная	15–50	10–25	40

Примечание:

*На жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

Физические параметры

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки	
		Среднеплотная	Блокированная
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	1000	400
2	Высота застройки, эт.	до 2	до 3
3	Общая площадь дома, кв.м	150-190	190

6.3.2 Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах

На «Схеме функционального зонирования» зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

О1 – центр общегородского значения

О2 – общественные центры районов

О3 – общественных специализированных центров: административных, торгово-бытовых, культурно-просветительских, культовых, медицинских, учебных, спортивных, курортно-рекреационных.

Важным аспектом создания общественных зон является гибкость, многофункциональность общественных пространств в городской среде, связанная со степенью их значимости и местоположением в структуре г.Солигорска.

Поэтому планировка г.Солигорска ориентирована на максимальное выявление уникальных особенностей его природного комплекса и архитектуры с формированием ансамблей главных улиц, площадей, набережных вдоль реки. Формирование общественной среды в проекте ориентировано на сохранение антропометрического масштаба исторического центра и его живописной планировки, запоминающегося силуэта со шпилями культовых объектов; гармоничное пространственное единство архитектуры зданий, инженерных сооружений, произведений монументальной скульптуры.

В планировочной структуре города особое внимание уделяется установлению гармоничной связи общественной застройки с жилыми пространствами, ее сомасштабности элементам природной среды и сохранению естественного порядка природных образований. В проекте сохранена система доминант и архитектурных акцентов, формирующих силуэтное построение города и создающих единую градостроительную композицию.

Зоны объектов общегородского значения формируются на территориях в городском ядре, центрах планировочных районов, в 100-метровой зоне вдоль магистральных улиц и в окружении узлов планировочного каркаса. Они включают учреждения управления, учебные и проектные организации, объекты науки и культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и

общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны объектов районного значения формируются на территориях центров жилых районов и на примагистральных территориях планировочного каркаса районов. Они включают объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, учреждения культуры, здравоохранения и спорта для жилого района, другие объекты общественного обслуживания, а также жилые здания, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны специализированных центров формируются преимущественно на примагистральных территориях и примыкают к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50% и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20% территории зоны, а также иные объекты жилищно-гражданского строительства, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующих «основных» видов общественной застройки

Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественных зонах

Перечень объектов рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественной застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки		
	Зона центров общегородского значения	Зона общественных центров районов	Зона общественных специализированных центров *
ОСНОВНЫЕ			
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления и местного (городского) самоуправления	П	В	В
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	В	В
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П	П
Оптовые, мелкооптовые и мелкокорзинные рынки	В	В	В

Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П	П
Гостиницы	П	В	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П	В
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	В	В
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	П	В	В
Культовые учреждения	В	В	П
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга	П	П	П
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	В	В	В
Инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.)	В	В	В
Склады и базы	З	З	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	В	З	З
Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	П	П	В
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	П	П
Учреждения общего среднего образования, профессионально технического образования	В	П	П
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	В	З	П
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В	П
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	В	П
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			
Многоквартирные жилые дома	В**	В**	В**
Усадебная застройка	З	З	З
Промышленные предприятия 1-4 классов санитарной классификации	З	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	П	П	П

* В зоне ОЗ-л (общественный специализированный центр с высоким уровнем озеленения) на территории парка по ул. Набережной возможно размещение объектов связанных с рекреационным обслуживанием населения, состав которых определяется на стадии «Детальный план»

** При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план»

Режим размещения

П - приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В - возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З - запрещенное.

Для специализированных центров приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50% площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

– максимальная концентрация функций типа О1, О2 на общественных территориях в примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса города;

– комфортная пешеходная доступность общественных территорий путем размещения объектов общественного назначения на расстояние не далее 200 м от основных входов данных объектов до остановок общественного транспорта. Для общественных объектов, расположенных на территориях общественных специализированных зон, величина доступности может быть увеличена до 400 м.

Общественные зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности на последующих после генерального плана стадиях градостроительного проектирования жилых территорий.

Регламент В. Параметры застройки

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

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

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Многофункциональная застройка городского центра	до 90%	до 20%
Многофункциональная застройка центров районов	до 80%	до 30%

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

N п/п	Индексы	Подтип и вид зоны общественной застройки (О)	Показатели освоения, %		
			застроен - ность	поверхность с твердым покрытием	озеленен - ность
1	О1	Многофункциональной застройки общегородского центра	до 50	до 40	25
2	О2	Многофункциональная застройка центров районов	до 50	до 40	25
3	О3	Общественных специализированных центров*			
		Определяется «Детальным планом»			

* Для зоны О3-л (общественного специализированного центра с высоким уровнем озеленения) принимается параметр озелененности не менее 40%

Физические параметры объектов и участков

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

Развитие общегородских центров следует осуществлять за счет:

- коренной реконструкции и модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки;
- формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания;
- рационального использования недвижимых историко-культурных ценностей.

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

6.3.3 Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Регламент А. Тип и подтипы производственных зон

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

- П1 – промышленная;
- П2 – коммунально-складская;
- П3 – производственно-деловая.

На «Схеме функционального зонирования» показано три основных подтипа производственной зоны.

Промышленные зоны включают территории комплексной производственной застройки и их СЗЗ, на которых расположены:

- промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;
- коммунально-обслуживающие объекты (производственно-складские базы и производственно-эксплуатационные организации, транспортно-обслуживающие комплексы и другие предприятия коммунального хозяйства города);
- объекты сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры и другие);
- зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;
- улицы, проезды.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 20 % всей территории.

В зонах коммунально-складской застройки размещаются:

- предприятия с санитарно-защитной зоной до 50 м;
- места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;
- объекты инженерной инфраструктуры.

В зонах производственно-деловой застройки размещаются:

- экологически безопасные научно-исследовательские и опытно-конструкторские учреждения, научно-информационные центры, выставочно-торговые, обслуживающие и складские предприятия, не связанные со значительным объемом транспортных перевозок и движением транспорта с крупногабаритными грузами;
- объекты сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры и другие);
- зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;
- улицы, проезды.

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

В пределах производственных зон г.Солигорска допускается размещение новых производственных и коммунально-складских предприятий с санитарными зонами 50–100 м и запрещается строительство предприятий химической, нефтехимической, металлургической, деревообрабатывающей, строительной отраслей промышленности.

Предприятия и коммунально-обслуживающие зоны с СЗЗ 50 м предпочтительны в зонах планировочных каркасов города и районов за пределами планировочного ядра и примагистральных территорий на глубину 100 м.

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в центре города.

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах города устанавливаются ДП.

Условия размещения отдельных объектов в производственной зоне принимаются в соответствии с п. 8 ТКП 45-3.01-116-2008.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в производственной зоне

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в производственных зонах, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне			
	промышленная (с предприятиями базовая СЗЗ, которых не превышает 300 м)	промышленная (с предприятиями базовая СЗЗ, которых не превышает 50 м)	коммунально-складская	производственно-деловая
ОСНОВНЫЕ				
Предприятия легкой и пищевой промышленности Предприятия электронной и приборостроительной отрасли	П	П	В	П
Предприятия машиностроения и металлообработки	П	П	В	З
Предприятия промышленности стройматериалов	П	П	В	В
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей	П	П	В	В
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	В	В	В	В
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	П	В	П	В

Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	П	П	П	В
Объекты малого бизнеса	В	П	В	П
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	В	В	З	П
Предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО	П	З	В	В
Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	В	З	П	З
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи)	П	В	П	В
Склады, базы	П	В	П	В
Объекты инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.)	В	В	П	В
Пожарные депо	В	В	В	В
Кладбища	З	З	П	З
ТЭЦ	В	З	П	В
Железнодорожные станции пассажирские	В	В	З	З
Железнодорожные грузовые станции и склады	П	З	П	З
Железнодорожные технические станции, резервные парки	П	З	П	З
Автовокзалы междугородние	В	В	З	З
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	П	З	П	В
Таможенные терминалы	П	В	П	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ				
Многоквартирные жилые дома	З	З	З	В*
Усадебная застройка	З	В*	З	З
Общежития	З	В*	З	В*
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	З	В**	З	В**
Предприятия торговли; общественного питания	В***	В***	В***	В***

и бытового обслуживания				
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	З	З	З	В
Учреждения среднего специального образования	З	В****	З	В****
Учреждения культуры и развлечений	З	В	З	В
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки)	З	В	З	В
Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	В	В	В	П
Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З	З	З	З
Объекты зеленого строительства ограниченного пользования	П	П	П	П

*Только дома для расселения персонала обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны

**Только для учреждений здравоохранения обслуживающих работающих на предприятиях

***Только на примагистральных территориях

****Для учреждений связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм

Размещение предприятий с базовой санитарно-защитной зоной (СЗЗ) 300 м и более запрещено в границах перспективного развития города. Их размещение возможно на территории прилегающего района. Для существующих относящихся к данному типу необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их санитарно-защитных зон.

Регламент В. Параметры застройки производственных зон

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.

Соотношение видов застройки

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

В состав зон данного типа включаются санитарно-защитные зоны промпредприятий и обслуживающих их объектов.

Застроенность и озелененность производственных территорий

Подтип производственной зоны	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озелененности
П1	Промышленные предприятия, базовая СЗЗ, которых не превышает 300 м	35 - 40	15 - 25
	Промышленные предприятия базовая СЗЗ которых не превышает 50 м	40 - 50	15-20
	Коммунально-складские предприятия, базовая СЗЗ которых не превышает 300 м	35 - 40	не менее 15

Физические параметры планировки и застройки производственных территорий

Фронт непрерывной производственной застройки вдоль планировочных осей города не должен превышать 200 м. В глубину производственная застройка должна быть не более 300 м.

Размер модуля участка производственной застройки на основных магистралях должен быть не более 5 га.

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

6.3.4 Регламенты функционального использования территорий в ландшафтно-рекреационных зонах

Регламент А. типы и подтипы ландшафтно-рекреационных зон

В соответствии с основными функциями, которые выполняют озелененные территории (рекреационные, средозащитные, микроклиматические, эстетические) выделяются два основных типа озелененных территорий:

общего пользования (ЛР) – общедоступные благоустроенные озелененные территории – парки, скверы, природные парки, образующие основу системы озелененных территорий. Дифференцируются по степени ландшафтного благоустройства и интенсивности использования на 4 вида:

– ЛР-1 – ландшафтно-рекреационные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, парки, бульвары);

– ЛР-2 – ландшафтно-рекреационные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (лесопарк);

специального назначения (ЛР-сп) – озелененные территории, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. Дифференцируются в зависимости от выполняемой функции на 3 вида:

– ЛР-31 – в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от объектов воздействия.

Регламенты для ландшафтно-рекреационных зон в границах мест произрастания дикорастущих видов растений, занесенных в Красную книгу Республики Беларусь настоящим Генеральным планом не устанавливаются.

Отнесение озелененной территории к ландшафтно-рекреационной зоне общего пользования устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 60 процентов ее площади.

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

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтно-рекреационной зоне

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в ландшафтно-рекреационных зонах, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице.

№ №	Строительные объекты	Территории функциональных зон			
		ЛР-1	ЛР-11	ЛР-2	ЛР-31
1.	Объекты озеленения				
1.1.	парки	П	З	З	З
1.2.	Специализированные парки	П	В	В	З
1.3.	Скверы, бульвары	В	В	З	З
1.4.	лесо-, луго-, гидро-, природные парки	В	В	П	З
1.5.	дендропарки	В	З	З	З
1.6.	набережные	В	В	З	З
1.7.	зоны рекреации у воды (пляжи)	В	П	В	З
1.8.	кладбища	З	З	З	З
1.9.	Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П	П	П
1.10.	пункты оказания первой медицинской помощи	В	П	В	З
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения				
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	П	З	З	З
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В	В	В	З
2.3.	площадки для установки туристических палаток	З	В	В	З
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	В	В	В*	З
2.5.	объекты общественного питания	В	В	В*	З
2.6.	выставочные экспозиции	В	З	З	З
2.7.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В	В	З	З
2.8.	Пункты проката	П	П	З	З
3.	Иные объекты	З	З	З	З

* Допускается только установка временных инсталляционных объектов (павильонов, киосков, палаток)

Регламент В. Параметры использования Соотношение видов использования территории

Отнесение территорий к ландшафтно-рекреационной зоне (ЛР) устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 60 процентов ее площади. Показатель необходимой площади для формирования парков и скверов устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»².

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
ЛР-1	Парковый Помимо элементов озеленения и рекреационной инфраструктуры может включать тематические комплексы или отдельные здания и сооружения (макеты, миниатюрные копии или оригиналы архитектурных сооружений, музейные, выставочные и ремесленные павильоны), площадки для организации массовых мероприятий и зрелищ и другие в соответствии с проектной документацией.	65	30	5	25-60
ЛР-2	Лесопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными	95	4	1	4-10

² принят Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
	устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для мест кратковременного отдыха.				
ЛР-31	Не предусматривается	Определяется требованиями санитарных норм и правил			

6.3.5 Дополнительные зоны

Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

Т – зона транспортной инфраструктуры;

И – зона инженерной инфраструктуры.

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

6.3.6 Зоны комплексной градостроительной реконструкции

Зоны преобразования застроенных территорий – это зоны коренного изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленного на повышение качества среды жизнедеятельности на территории зоны.

Преобразование возможно на любом этапе, если провести его позволяет экономическая ситуация.

ИР – зона изменения режима использования территории, где при сохранении типа меняется интенсивность застройки. Эта зона включает территории замены жилой или производственной застройки на общественно-

жилую или производственную с возможностью размещения общественных объектов. Также к этому подтипу относится зона модернизации усадебной застройки, которая подразумевает замену застройки на более современную с высоким архитектурно-эстетическим уровнем, а также возможно, на блокированную и даже на многоквартирную.

ИТ – зона изменения типа функционального использования. Эта зона включает территории замены усадебной на общественно-жилую или общественную; выносимых предприятий на жилую, общественную застройку; усадебной застройки на насаждения специального назначения или общего пользования.

Генеральным планом устанавливается приоритет реконструкции производственной застройки с возможностью размещения общественных объектов, и модернизации жилой застройки. Модернизация жилых кварталов представляет собой непрерывный процесс преобразования и обновления планировки и застройки с целью улучшения условий жизнедеятельности населения и обеспечения эффективного функционирования всех элементов города.

Модернизация направлена на повышение визуально-эстетических качеств среды, окружающей человека. На территориях за пределами центральной зоны и планировочного каркаса подлежат сохранению кварталы усадебной застройки с преобладающим капитальным жилищным фондом, отвечающим градостроительным требованиям и регламентам, установленным ДП.

На участках городской территории, которые заняты ветхой индивидуальной застройкой, и в соответствии с генеральным планом предназначены для прокладки новых улиц, их расширения; а также, которые заняты объектами, нарушающими режимы регулирующих зон – меняется тип функционального назначения и запрещается новое строительство усадебных жилых домов, а также реконструкция существующих (надстройка и перестройка) с увеличением физических параметров жилых помещений.

В целях поддержания строений в надлежащем техническом состоянии разрешается выполнение поддерживающего ремонта существующих усадебных жилых и нежилых строений и их инженерного оборудования, внутренняя перепланировка и устройство жилой мансарды в пределах существующего объема кровли жилого дома; пристройка подсобных помещений (санузла, ванной, топочной, кухни, тамбура) по нормам жилья типовых потребительских качеств (при условии возможности подключения к городской канализационной сети), если таковые в доме отсутствуют или не соответствуют нормативным требованиям.

Параметры реконструкции устанавливаются в соответствии с п. 5 ТКП 45-3.01-116-2008.

**РАЗДЕЛ IV. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

Показатели	Единица изм.	Совр. сост.	По генплану	
			I этап 2025 г.	II этап 2030 г.
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения, в том числе	тыс.чел.	106,5	111,5	114,0
- собственно населенного пункта	«			
Численность занятого населения	тыс.чел.	69,0	72,5	74,1
Плотность населения	чел/га	67	64	60
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории (в городской черте)	га/%	1589,0/ 100,0	1760,9/ 100,0	1964,0/ 100,0
Жилые, всего	га/%	454,4/ 28,6	573,8/ 32,6	644,7/ 32,8
в том числе:				
- жилой многоквартирной застройки	га	304,6	382,8	420,2
- жилой усадебной застройки	га	149,8	191,0	224,5
Учреждений дошкольного и общего среднего образования	га/%	72,4/ 4,6	73,3/ 4,2	73,3/ 3,7
Общественные центры	га/%	116,3/ 7,3	125,2/ 7,1	146,4/ 7,5
Производственные	га/%	26,0/ 1,6	36,0/ 2,0	36,0/ 1,8
Коммунальные	га/%	41,2/ 2,6	44,5/ 2,5	52,7/ 2,7
Инженерных коммуникаций	га/%	12,7/ 0,8	12,7/ 0,7	12,7/ 0,6
Улицы и дороги в красных линиях	га/%	221,3/ 13,9	281,3/ 16,0	346,3/ 17,6
Ландшафтно-рекреационные, в том числе:	га/%	600,3/ 37,8	520,3/ 29,5	576,9/ 29,4
- ландшафтно-рекреационные общего пользования	га	113,3	132,5	527,5
- специального назначения	га	0	35,8	44,9
- пляжи	га	4,5	4,5	4,5
- лесной массив	га	373	305,5	0
- открытое озелененное пространство	га	109,5	42	0
Сельскохозяйственные земли	га/%	38,6/2,4	88/5,0	70,6/3,6
Территория железной дороги	га/%	4,4/ 0,3	4,4/ 0,2	4,4/ 0,2
Прочие	га/%	1,4/ 0,1	1,4/ 0,1	0
Общая территория в расчете на одного жителя	м.кв.др./чел.	149,2	157,4	166,6
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	ТЫС.М.КВ.	2499,0	2999,03	3248,92
	КВ-Р (ДОМОВ)	44833	52081	55704
- усадебного типа	ТЫС.М.КВ.	94,2	194,19	244,09
	ДОМОВ	714	1295	1585

Показатели	Единица изм.	Совр. сост.	По генплану	
			I этап 2025 г.	II этап 2030 г.
<i>- многоквартирного типа</i>	тыс.м.кв.	2404,8	2804,84	3004,83
	кв-р	44119	50786	54119
Требуемый (расчетный) прирост общей площади	тыс.м.кв.		500,03	249,89
	кв-р (домов)		7248	3623
Размещение нового жилищного фонда на территориях:				
- свободных	тыс.м.кв.		500,03	249,89
	тыс. кв-р (домов)		7248	3623
Средняя жилищная обеспеченность населения	м ² общ.пл./чел	23,5	26,9	28,5
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	6009	6355	6498
	<i>мест/тыс.жит.</i>	56	57	57
Учреждения общего среднего образования	.мест	18600	18600	18600
	<i>мест/тыс.жит.</i>	175	167	163
Больницы	коек	920	1115	1140
	<i>коек/тыс.жит.</i>	9	10	10
Поликлиники	посещ./см	1910	2899	2964
	<i>п/см/тыс.жит.</i>	18	26	26
Дома культуры	мест	743	4460	4560
	<i>мест/тыс.жит.</i>	7	40	40
Библиотеки	<i>тыс.томов</i>	217,1	446,0	456,0
	<i>тыс.том. /тыс.жит.</i>	2	4	4
Объекты торговли	кв.м торг.пл.	92461	96782	99180
	<i>м²/тыс.жит.</i>	868	868	870
Объекты общественного питания	мест	4370	4572	4902
	<i>.мест/тыс.жит.</i>	41	41	43
Объекты бытового обслуживания	раб.мест	368	1003	1026
	<i>р.м./тыс.жит.</i>	3,5	9	9
Бани	мест	98	446	456
	<i>мест/тыс.жит.</i>	1	4	4
Гостиницы	мест	400	558	570
	<i>мест/тыс.жит.</i>	4	5	5
Объекты почтовой связи	объект	10	10	10
	<i>об-т/тыс.жит.</i>	1 на 10,7	1 на 11,2	1 на 11,4
Отделения банков	объект	26	27	28
	<i>об-т/тыс.жит.</i>	1 на 4,1	4,1	4,1
5. МАГИСТРАЛЬНО – УЛИЧНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТ				
Протяженность улиц с транспортным значением	км	53,5	71,5	78,9
Плотность улиц с транспортным значением	км/км.кв.др.	3,37	3,77	4,16
Протяженность магистральных улиц, в том числе:	км	36,7	43,1	46,4
	- общегородского значения	19,0	20,0	21,1
	- районного значения	17,7	23,1	25,3
Плотность магистральных улиц	км/км.кв.др.	2,31	2,27	2,44

Показатели	Единица изм.	Совр. сост.	По генплану	
			І этап 2025 г.	ІІ этап 2030 г.
Протяженность линий общественного транспорта	км	56,2	64,7	64,7
Плотность линий общественного транспорта	км/км.квдр.	3,54	3,41	3,41
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Водопотребление, в том числе	тыс.м ³ /сут	21,30	31,18	32,80
на хозяйственно-питьевые цели	тыс.м ³ /сут	15,15	27,18	27,80
Объем бытовых стоков, в том числе	-"	19,50	28,56	29,91
от населения	-"	13,70	25,36	25,91
Потребление тепла, в том числе:	МВт	337,1	380,8	403,3
на коммунально-бытовые цели	-"	327,3	370,2	391,8
Потребление газа (природный газ), в том числе:	млн.м ³ /год	547,16	608,46	699,1
на коммунально-бытовые цели	-"	6,31	13,56	14,72
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч	1134,8	1244,5	1363,2
на коммунально-бытовые цели	-"	70,8	74,15	75,81
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	144	171	171
Площадь зон охраны природных комплексов и ресурсов	га	1076	1076	1076

* Расчетный показатель в учреждениях дошкольного образования выполнен в соответствии с демографической структурой населения: от 1 до 5 лет – 85% обеспеченности детей, 5 лет – 100% в соответствии с дополнением к ТКП 45-3.01-116-2008*(02250). Расчетный показатель в учреждениях общего среднего образования на 1000 жителей выполнен в соответствии с демографической структурой населения: от 6 до 14 лет – 100%, 15-16 лет – 75% обеспеченности детей в соответствии с ТКП 45-3.01-116-2008(02250).

ПРИЛОЖЕНИЯ