

СОЛИГОРСКИЙ РАЙОННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Солигорский районный
исполнительный комитет

Градостроительный проект детального планирования
«Проект детальной планировки парка
по ул. Набережной в г. Солигорске»

Книга 1

Основные положения

Градостроительные регламенты

Минск
Июль - 2020

СОДЕРЖАНИЕ

	Наименование	Стр.
1	Общие данные	3
2	Основные положения	5
2.1	Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района	5
2.2	Основные проектные решения	6
2.3	Основные первоочередные градостроительные мероприятия	17
2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	18
3	Градостроительные регламенты	20

1 Общие данные

Градостроительный проект детального планирования «Проект детальной планировки парка по ул. Набережной в г. Солигорске» выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014* (02250) Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Основные положения с учетом п.10 «Особые требования» задания на проектирование.

Основание для разработки:

решение Солигорского районного исполнительного комитета от 25 января 2020 г. №75 «О разработке градостроительного проекта детального планирования»;

задание Солигорского районного исполнительного комитета на разработку градостроительного проекта детального планирования, утвержденное 23.04.2020 г.

Исходные материалы:

Генеральный план г. Солигорска, утвержденный решением Солигорского районного Совета депутатов от 9 января 2020 г. № 106;

Ранее выполненная и утвержденная проектная документация по застройке и размещению отдельных объектов на проектируемой территории.

Цель разработки детального плана – установление градостроительных требований к использованию территории в соответствии с регламентами генерального план г. Солигорска и создание многофункционального городского парка для организации культурного отдыха населения и проведения разнообразной культурно-просветительной и физкультурно-оздоровительной работы среди взрослых и детей.

Основной задачей градостроительного проекта детального планирования является функционально-планировочная организация проектируемой территории с установлением границ функциональных подзон парка по интенсивности использования территории, что позволит в дальнейшем на последующих стадиях осуществить их проектирование как отдельных объектов.

В границах детального плана объекты и зоны охраны историко-культурных ценностей отсутствуют.

Границы проектирования:

на севере – ул. Набережная;

на востоке – границы жилого комплекса «Набережный квартал» и ул. Козлова;

на юго-востоке – береговая линия Солигорского водохранилища;

на западе – граница зоны отдыха «Тычины».

Общая площадь в границах проектирования составляет 93,4 га.

2 Основные положения

2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Солигорск – административный центр одноименного района, второй по величине город Минской области, в котором проживает 106,5 тыс. человек. Расположен в 137 км от столицы, в узле главных планировочных осей национального (Минск – Слуцк – Солигорск – Микашевичи) и регионального (Барановичи – Солигорск – Любань – Глуск – Бобруйск) значения.

Планировочный каркас города, согласно генеральному плану имеет ленточную структуру, вытянутую в широтном направлении, вдоль основных урбанизированных и природных осей. Проектируемая территория расположена на территории, прилегающей к Солигорскому водохранилищу, в юго-восточной части города в составе Центрального планировочного района на одной из главных городских магистралей - ул. Набережной и является частью природного планировочного каркаса города.

Высокая градостроительная ценность территории, обусловленная уникальными природно-экологическими условиями, выгодным размещением в транспортно-планировочном каркасе города, предполагает ее интенсивное освоение. При этом парковый комплекс является важной составной частью водно-экологической системы Солигорска и требует особого подхода к градостроительному освоению. Генеральным планом города на территории проектирования предусмотрена формирование городского парка с организацией развитых общественных пространств и высокой степенью благоустройства в увязке с общегородским центром. Общегородской центр с ядром, включающим Центральную площадь с размещенными на ней главными городскими объектами, такими как райисполком, гостиница, Дворец культуры, различные административные здания, объекты торговли и обслуживания, композиционно вытянут вдоль пешеходного бульвара по ул. Ленина и пространственно раскрывается на юг в сторону городского парка и акватории Солигорского водохранилища. Кроме того расположенные

в непосредственной близости к проектируемой территории жилые районы обеспечивают востребованность общественных и парковых объектов.

Таким образом, стратегия градостроительного освоения территории проектирования состоит в увязке двух градоформирующих функций – общественной зоны городского уровня и ландшафтно-рекреационной зоны природного каркаса с созданием выразительной объемно-пространственной композиции и развитием парковой составляющей комплекса.

2.2 Основные проектные решения

Архитектурно-планировочная организация проектируемой территории решена с учетом перспективного функционального использования данной территории и регламентов генерального плана города Солигорска.

Основные проектные решения включают:

- определение и закрепление границ парка «зелеными линиями»;
- формирование многопрофильного городского парка, с выделением зон различных по интенсивности использования для разных категорий посетителей;
- регламенты использования ландшафтно-рекреационных территорий, и участков общественной застройки в границах функциональных зон и подзон, определенных детальным планом;
- предложения по архитектурно-планировочной и ландшафтной организации территории парка;
- предложения по организации транспортного обслуживания и инженерного обеспечения проектируемой территории.

Детальным планом определены участки размещения объектов общественного назначения:

в границах функциональной зоны ЛР1:

- многофункциональный спортивный комплекс с ареной на 4000 мест и гостиницей (№2 по экспл.ДП);
- информационно-навигационный центр (№4 по экспл.ДП);
- детское кафе на 50 посадочных мест (№27 по экспл.ДП);;

- кафе на 50 пос. мест (№9 по экспл.ДП);;
- кафе на 100 пос. мест (№10 по экспл.ДП);;
- административно-хозяйственное здание парка (№30 по экспл.ДП);.

в границах общественной зоны ОЗ-а:

- административное здание (№11 по экспл.ДП);.

Проектом установлен перечень основных парковых сооружений и малых объектов, предлагаемых к размещению на территории парка:

- водный каскад на входной аллее - основной композиционной оси парка;
- площадка для аттракционов;
- амфитеатр;
- устройство набережной с основными элементами благоустройства – видовыми площадками, ротондами на завершении основных визуальных и пешеходных осей парка, сходами к воде, причалами и пр.;
- оборудование пляжной зоны в западной части парка;
- роллерная трасса с павильоном проката и пунктом питания;
- площадки для выгула собак;
- экстрим-площадка;
- веревочный городок;
- площадка для мангалов и беседок;
- плоскостные физкультурно-оздоровительные площадки и площадки для судо- и авиа моделирования (реконструкция существующих), строительство площадки с уличными тренажерами;
- детская игровая зона;
- площадки для выездной торговли;
- площадки для проведения выставок под открытым небом.

Предлагаемое данным проектом эскизное предложения по обустройству парковых территорий и размещаемых парковых объектов определяет основные направления развития и общие параметры использования территории. Конкретные предложения по благоустройству, озеленению и застройке парка с

размещением необходимого количества более мелких парковых объектов, инженерно-технических объектов и коммуникаций, транспортных подъездов, обслуживающих объекты парка разрабатываются на следующих стадиях проектирования проектами реконструкции, застройки и благоустройства в соответствии с градостроительными регламентами детального плана.

Мероприятия по оптимизации окружающей среды

В настоящем проекте предусматривается комплекс мероприятий, направленных на формирование благоприятных санитарно-гигиенических и экологических условий на проектируемой территории:

а) по охране атмосферного воздуха:

сохранение нормативных показателей качества атмосферного воздуха от проектируемых объектов хранения автотранспорта (расчет выбросов с оценкой воздействия на атмосферный воздух прилагается);

установление требуемых СЗЗ и санитарных разрывов от транспортно-инженерных объектов и коммуникаций.

б) по охране водных ресурсов:

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах Солигорского водохранилища и искусственного водоема на территории парка, предусмотренного требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь с целью предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира;

выполнение мероприятий по инженерному благоустройству территории организация системы централизованного водоснабжения, хозяйственной и ливневой канализации;

с учетом сложности гидрогеологических особенностей территории проектирования и в целях минимизации возможного негативного влияния на компоненты окружающей среды и защиты подземных вод рекомендованы следующие мероприятия:

осуществление локализации и отвода поверхностного стока;
обеспечение усиленной гидроизоляцией водоотводящие сети на территории объекта;
своевременное проведение мероприятий по сокращению утечек

из водоотводящей канализации (профилактические работы, плановые ремонты и т.п.);

на последующих стадиях проектирования объектов общественного назначения, предусмотренных к строительству на территории парка, предусмотреть ряд специальных мероприятий по предотвращению попадания загрязненного поверхностного стока в водотоки и уменьшению их инфильтрации в грунтовые воды;

устройство ограждений зон озеленения бортовым камнем, исключая смыв грунта на дорожные покрытия во время ливневых дождей;

своевременное проведение ремонта дорожных покрытий с целью уменьшения инфильтрации загрязненных нефтепродуктами поверхностных сточных вод в грунты зоны аэрации;

организация регулярной уборки территории;

выполнение специальных инженерно-геоэкологических изысканий для определения конкретных решений по санации грунта;

предусмотреть оптимальное использование экологического, декоративно-ландшафтного и рекреационного потенциала водных акваторий на проектируемой территории с выполнением мероприятий:

укрепление откосов в районе пляжных зон (на водохранилище), с их благоустройством и прибрежным озеленением;

комплексное благоустройство прибрежной полосы Солигорского водохранилища с берегоукрепительными работами и оборудованием создаваемых рекреационных территорий;

расчистка и дноуглубление водотоков, используемых для отведения поверхностных и дренажных стоков.

на последующих стадиях проектирования при размещении объектов хранения транспорта выполнять специальные природоохранные мероприятия, включая гидроэкологические обоснования размещения данных объектов;

в) по охране и рациональному использованию земельных ресурсов:

предусмотреть формирование дополнительных насаждений улиц и от низких источников загрязнения (автомобильный транспорт);

использовать покрытия (асфальтобетонное, цементно-бетонное и др.), исключающие загрязнение почв, для объектов автомобильного транспорта (гаражей, стоянок, парковок), сооружений инженерной системы;

предусматривать разработку дифференцированных природоохранных и природозащитных мероприятий, предотвращающих загрязнение почв при проектировании и строительстве объектов общественного назначения ;

учитывать рекомендации по обращению с плодородным слоем почвы, достигающем значительной мощности на пониженных участках территории;

г) по охране и рациональному использованию растительности:

обеспечить:

сохранение существующих ландшафтно-рекреационных территорий, а также объектов озеленения городской среды;

формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 10 м² озелененных территорий на человека;

создание дополнительных посадок деревьев и кустарников на других участках парка, в которых отмечается плотность посадки ниже нормативной, а также при создании аллей вдоль вновь организованных дорожек, с учетом размещения коммуникаций и с соблюдением норм расположения объектов растительного мира деревьев и кустарников по отношению к застройке и коммуникациям;

при реконструкции рекреационной зоны парка для повышения рекреационной привлекательности основные объекты рекреационной

инфраструктуры создавать на открытых участках в центральной части парка, удаленной от ул. Набережная;

регулирование распространения и численности видов растений (за исключением деревьев и кустарников) в соответствии с «Положением о порядке проведения мероприятий по регулированию распространения и численности видов растений, распространение и численность которых подлежат регулированию

проведение специальных биотехнических мероприятий для птиц способно разнообразить их присутствие на данной территории:

создавать зоны покоя для гнездования птиц в парке;

рубку деревьев и стрижку кустарников следует производить до периода гнездования;

сохранять деревья, способные к дуплообразованию (сосна, береза и осина) для привлечения дуплогнездников;

повышать грамотность отдыхающего на территории парка населения, информировать об экологическом состоянии парка и роли птиц в природе;

обеспечить сохранение параметров озелененности в соответствии с нормативными требованиями к ландшафтно-рекреационным территориям, предусмотрев увеличение общей площади озелененных территорий в границах проектирования на перспективу 65,56 га, озелененность – 70,2 %.

д) по санитарно-гигиеническим требованиям:

обеспечить:

состояние воздуха в соответствии с СанНиП «Требования к атмосферному воздуху населенных пунктов и мест массового отдыха населения», утв. постановлением Минздрава РБ от 30.12.2016 г. № 141;

уровни шума и вибрации в соответствии с СанНиП и ГН «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки», утвержденные постановлением Минздрава РБ от 16.12.2011 г. № 115;

особлюдение режима организации СЗЗ в соответствии со «Специфические санитарно-эпидемиологические требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» от 11.12.2019 № 847, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2020 № 130;

мероприятия, соблюдающие санитарные правила по водоотведению в соответствии с СанНиП «Требования к системам водоотведения населенных пунктов», утвержденных постановлением Минздрава РБ от 15.05.2012 г. № 48;

предусмотреть в проекте многофункционального спортивного комплекса с гостиницей строительство арены *закрытого типа* на 4000 посадочных мест (№ 2 по экспл. чертёж ДП);

содержание проектируемой территории в соответствии с требованиями СанПиН «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций», утвержденных постановлением Минздрава РБ от 01.11.2011г. № 110 (с изм. и доп. в ред. постановления от 12.10.2015 г. № 102);

е) санитарная очистка территории:

с целью формирования благоприятной среды обитания человека на рассматриваемой данным проектом территории, необходимо соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления твердых коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами правилами и гигиеническими нормативами «Гигиенические требования к содержанию территорий населённых пунктов и организаций», утверждённых Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01.11.2011 г. № 110 (с изм. и доп. в ред. постановления от 12.10.2015 г. № 102).

Транспортное обслуживание

ул. Набережная – на перспективу сохраняет класс магистральной улицы районного значения (Б) и габариты. Все пешеходные переходы через улицу предлагается оборудовать островками безопасности и светофорным регулированием (возможно с пешеходным вызывным устройством). Для успокоения движения на пересечении ул. Набережной с ул. Ленина предлагается устройство кольцевого пересечения, которое может быть использовано в качестве разворотного кольца для общественного транспорта, подвозящего пассажиров к перспективным объектам притяжения в зоне парка.

На последующих стадиях проектирования на перекрестках и остановочных пунктах при необходимости могут быть устроены дополнительные полосы для поворотных потоков и заездные карманы остановочных пунктов.

Продление ул. Козлова в восточном направлении как магистральной или основной жилой улицы, генеральным планом не предусмотрено. Однако, при дальнейшем развитии прилегающих территорий, с соответствующей корректировкой генерального плана города, такое продление может потребоваться. Потому проектом предлагается сохранение разработанных ранее красных линий.

Транспортное обслуживание проектируемого района массовым пассажирским транспортом будет осуществляться маршрутами автобусов, проходящими по ул. Набережной. Кольцевое пересечение на перекрестке ул. Набережная – ул. Ленина может быть использовано, как разворотное кольцо автобусов.

Ориентировочный расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта для объектов общественного, промышленного и культурно-бытового назначения выполнен в соответствии с изменением № 4 ТКП 45-3.01-116-2008* (Приложение В, таблица В.1).

Инженерное обеспечение

Водоснабжение. Предлагается:

водоснабжение проектируемых объектов выполнить от кольцевого городского хозяйственно-питьевого – противопожарного водопровода Ø250 – Ø200 мм по ул. Набережной с прокладкой сетей водопровода Ø200 – Ø100 мм;

наружное пожаротушение выполнить от пожарных гидрантов на существующих и проектируемых сетях с использованием, при необходимости, открытых водоемов;

сооружение береговой насосной с забором воды из Солигорского водохранилища для водообеспечения проектируемого каскадного фонтана и проектируемой сети поливочного водопровода.

Бытовая канализация. Отвод бытовых стоков выполнить в самотечную сеть бытовой канализации Ø500 мм к перекачивающей КНС № 5, в самотечные сети бытовой канализации Ø300 мм по ул. Набережной и Ø200 мм к перекачивающей КНС № 2. Подключение зданий, размещенных в пониженных местах парка, предусматривается через КНС, подкачивающих стоки в самотечные сети.

Дождевая канализация. На последующих стадиях проектирования выполнить проект инженерной подготовки территории парка с определением планировочных отметок набережной, парковой территории, площадок основных объектов и сооружений, учитывающих максимальные уровни воды в Солигорском водохранилище и обеспечивающие отвод поверхностных вод с допустимым уклоном.

Предлагается устройство закрытых систем дождевой канализации для территорий основных проектируемых объектов круглогодичного использования с твердыми покрытиями (поз. 2 – 4, 9 – 11, 27, 30) с отводом стоков:

в существующий коллектор дождевой канализации Ø1200 мм в западной части проектируемой территории с выпуском стоков в Солигорское водохранилище

– с территорий объектов поз. 10, 11 с прокладкой сети трубопроводов Ø300 – Ø400 мм и объектов поз. 2, 3, 4 с прокладкой сборного коллектора Ø500 – Ø600 мм в районе набережной;

– предусмотреть сооружение закрытых очистных сооружений на существующем коллекторе Ø1200 мм перед выпуском поверхностных стоков в Солигорское водохранилище;

с территорий объектов поз. 27, 30 в существующие сети коллектора дождевой канализации Ø1200 мм по ул. Козлова с выпуском стоков в очистные сооружения в пойме р. Рутка.

С покрытий центральных аллей и территорий объектов для массовых мероприятий отвод поверхностных стоков выполнить в проектируемые дождеприемники и проектируемые сети дождевой канализации.

На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусмотреть строительство локальных очистных сооружений.

Водное благоустройство:

реконструкция действующих и благоустройство новых пляжей, берегоукрепление, строительство и реконструкция участков набережных, а также причалов и пирсов, регулирование береговых линий водохранилища.

Теплоснабжение. От централизованных сетей теплоснабжения предлагается выполнить теплоснабжение проектируемых объектов круглогодичного действия поз. 10, 11 с подключением к тепловой сети 2×Ø273 мм в районе участков застройки и поз. 27, 30 с подключением к квартальным тепловым сетям микрорайона Коралева Лоза. Для теплоснабжения объектов поз. 2, 4, 9, 13, 15 и, при отказе в централизованном теплоснабжении, для объектов поз. 27, 30 – сооружение индивидуальных источников тепла.

Потребуется выполнение технико-экономического обоснования (ТЭО) выбора источников теплоснабжения в соответствии с ТКП 241-2018 (02230) «Порядок разработки ТЭО, выбора схем теплоснабжения при строительстве и реконструкции объектов». Рассмотреть варианты использования природного газа, электроэнергии (электрокотлов) и комбинированных вариантов на цели

горячего водоснабжения и отопления с определением технической возможности и экономической целесообразности.

Газоснабжение источников тепла предусматривается от существующей городской сети газоснабжения с прокладкой от ГРП № 18 внешнего газопровода среднего давления Ø108 мм.

Электроснабжение. Предлагается сооружение (точки подключения к существующей системе в соответствии с ТУ на внешнее электроснабжение):

ТП1 10/0,4 кВ для поз. 2, 1.1 (береговая насосная станция) с питанием двумя КЛ-10 кВ от ближайшей существующей системы электроснабжения района;

ТП 2 10/0,4 для поз. 3, 4, 5, 9, 15 + аттракционы с питанием двумя КЛ 10 кВ от ближайшей существующей системы электроснабжения района и связью с ТП1.

Электроснабжение объектов поз. 10, 11, 13, 27, 30, 33 выполнить от существующей и проектируемой сети 0,4 кВ.

Газоснабжение. Для газоснабжения проектируемых источников тепла от существующего ГРП № 18 проложить внешний газопровод среднего давления Ø108 мм с трассировкой параллельно существующему газопроводу Ø89 мм.

Телефонизация. Удовлетворение потребности в телефонной связи выполнить от существующих городских районных сетей на территории прилегающих микрорайонов Парковый, Набережный, Коралева Лоза. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК) от АТС до каждого абонента.

Радиофикация. Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в общественных зданиях следует предусматривать размещение эфирных радиоприемников в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Телефикация. Проектируемая территория находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий – пассивных оптических сетей (PON), сетей нового поколения (NGN/IMS), с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Решения по инженерному обеспечению проектируемой территории, расчетные показатели, диаметры и трассировка сетей, расположение сооружений инженерной инфраструктуры могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия

Проектом устанавливаются следующие этапы очередности освоения территории:

1-ый этап реализации проекта – до 2025 г.;

Расчетный период реализации проекта – 2030 г.

На первом этапе предлагается:

по общественному фонду:

- многофункциональный спортивный комплекс с гостиницей (№2 по экспл. дет. плана)

- административное здание (№11 по экспл. дет. плана)

по парковым сооружениям:

- входная зона парка с площадью и водным каскадом (№1 по экспл. дет. плана);

- роллерная трасса с павильоном проката и пунктом питания (№13 по экспл. дет. плана);

- площадки для выездной торговли.

2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана

№ п/п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. состояние	Проектные предложения	
				на расчётный срок	на 1-й этап
1	Территория				
	Территория в границах проектных работ	га / %	93,4 / 100,0	93,4 / 100,0	93,4 / 100,0
	Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
	- благоустроенные озелененные территории общего пользования (общегородской парк)	-//-	-	87,9 / 94,1	-
	- общественные территории	-//-	0,8 / 0,9	1,4 / 1,5	-
	- коммунально-обслуживающие территории	-//-	0,6 / 0,6	0,2 / 0,2	-
	- ландшафтно-рекреационные территории общего пользования	-//-	88,1 / 94,3	-	-
	- территория улично-дорожной сети	-//-	3,9/4,2	3,9 / 4,2	-
2	Общественный фонд				
	Общее количество общественного фонда	тыс. м²	0,7	34,25	29,1
	Новое строительство	-//-	-	33,85	28,4
	<i>в том числе социальная инфраструктура:</i>				
	- арена	-//-	-	15,0	15,0
	- спортивное ядро, тренировочное поле, зал борьбы, фитнес зал	-//-	-	3,2	3,2
	- общепит	-//-	-	3,7	1,3
	- выставочные и игровые павильоны, оранжерея и др.	-//-	-	2,1	-
	- торговые павильоны	-//-	-	0,2	0,2
	Численность работающих	тыс. чел.	0,03	0,55	0,40
3	Инженерно-транспортная инфраструктура				
	Протяженность уличной сети всего	км	2,01	2,01	2,01
	<i>в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1):</i>	км			

	- городского значения	км	-	-	-
	- районного значения	км	2,01	2,01	2,01
	- местного значения	км	-	-	-
	Автомобильные парковки	машино-мест	250	882	659
	Автомобильные стоянки	машино-мест	-	-	-
	<i>в том числе за пределами детального плана</i>	машино-мест	-	-	-
	Емкость многоуровневых гараж-стоянок	машино-мест	-	40	-
	Общее водопотребление	тыс. м ³ /сут	0,0004	0,148	0,0796
	Объем сточных вод	тыс. м ³ /сут	0,0004	0,148	0,0796
	Суммарная электронагрузка	МВт	0,04	1,57	1,11
	Суммарное теплоснабжение	МВт	0,04	5,18	4,43
	<i>в том числе:</i>				
	<i>от централизованного теплоснабжения</i>	<i>МВт</i>	<i>0,04</i>	<i>0,8</i>	<i>0,32</i>
	<i>от индивидуальных теплоисточников</i>	<i>МВт</i>		<i>4,39</i>	<i>4,11</i>
	Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,006	0,109	0,079
	Территория, требующая инженерной подготовки	га		–	–
	Расход газа	тыс. м ³ /год	–	1143	1074
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,9	2,771	-
4	Охрана окружающей среды				
	Озеленённость территории	%	76,2	67,7	67,7
	Площадь санитарно-защитных зон	га	0,65	0,65	0,65

Балансы территории (п.1) рассчитаны на существующее положение и расчётный срок реализации проекта.

3 Градостроительные регламенты

Основным градостроительным документом, определяющим направления территориального развития, интенсивность и порядок использования городских территорий, является Генеральный план г. Солигорска, утвержденный решением Солигорского районного Совета депутатов от 9 января 2020 г. № 106. 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.

Согласно Генеральному плану г. Солигорска территория проектирования входит в состав подтипов зоны:

ЛР1 – ландшафтно-рекреационные зоны общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, включая вид зоны ЛР11- пляж

ОЗ – зона общественного специализированного центра, включая следующие виды зоны:

ОЗ-с – спортивная;

ОЗ-у – учебная;

ОЗ-л – с высоким уровнем озеленения.

Проектом уточнены границы функциональных зон, определены границы и установлены «зеленые линии» паркового объекта.

Регламент А. Типы и подтипы функциональных зон

В границах ландшафтно-рекреационной зоны (ЛР) детальным планом выделены дополнительно 3 подзоны:

ЛР1 – ландшафтно-рекреационных территорий общего пользования с высокими рекреационными нагрузками, предназначенных для активного отдыха, включающих различные спортивные сооружения, аттракционы, объекты для организации отдыха на воде, детские развлекательные игровые площадки, площадки для выездной торговли и т.д.;

ЛР11 – территорий предназначенных для пляжного отдыха;

ЛР-2 – ландшафтно-рекреационных территорий со средними и низкими рекреационными нагрузками, предназначенных для тихого отдыха и включающих прогулочные зоны, сформированные в основном на участках с древесной растительностью, набережную с видовыми площадками, различные элементы ландшафтного дизайна и геопластики.

Дополнительно в границах подзон выделены участки общественных объектов разрешенных к размещению в ландшафтно-рекреационных зонах и участки объектов инженерной инфраструктуры и коммунальных объектов предназначенных для обслуживания парковой зоны.

В отдельные функциональные зоны (О) выделены территории для объектов общественного назначения:

ОЗ-к – культовых объектов

ОЗ-а – административно-деловых объектов.

Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

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 1.

Таблица 1. Перечень объектов и сооружений для размещения в ландшафтно-рекреационных зонах, а также видов хозяйственной деятельности в них

№ п/п	Территории функциональных подзон			
	Объекты строительства (здания, сооружения, территории)	Функциональные подзоны		
		ЛР-1	ЛР-11	ЛР-2
1	Объекты озеленения и обводнения, включая все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения и объектов на территориях озеленения и обводнения.	П	П	П

2	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения:			
2.1	объекты культуры и массового отдыха (культурно-зрелищные заведения, культурно-просветительные эстрадные и танцевальные площадки, амфитеатры, цирки-шапито, читальные залы)	П	З	З
2.2	объекты физкультуры и спорта (спортивные площадки*, крытые спортивные сооружения, павильоны проката инвентаря)	П	З	З
2.3	аттракционы, площадки и сооружения для развлечений и отдыха	П	З	В
2.4	объекты водных видов отдыха	П	В	В
2.5	объекты торгово-бытового (сопутствующего) обслуживания (киоски и торговые павильоны до 15 м ² торговых площадей)	П	З	З
2.6	объекты общественного питания (бары, кафе, рестораны)*	П	З	З
2.7	выставочные экспозиции	В	З	З
2.8	пункты проката	П	П	З
3	Дополнительные:			
3.1	пункты оказания первой медицинской помощи	В	П	В
3.2	научно-образовательные объекты	В	З	З
3.3	гостиницы**	П	З	З
3.4	культовые объекты	З	З	З
3.5	все виды жилых домов	З	З	З
3.6	объекты линейной инженерной инфраструктуры и сооружения на них***	В	В	В
3.7	Прочие объекты	З	З	З

* не более 100 посадочных мест

** в составе многофункциональных объектов

*** размещение объектов линейной инженерной инфраструктуры и сооружений на них на ландшафтно-рекреационных территориях разрешено в пределах существующих коридоров инженерных сетей, вдоль красных линий улиц, под пешеходными и велодорожками. При этом не допускать разрушения природного характера пейзажа

ландшафтно-рекреационных территорий. (Размещение сооружений инженерной инфраструктуры необходимо увязывать с рельефом местности и озеленением и не допускать их размещения в экспозиционных зонах природного ландшафта).

Регламент В. Параметры использования и застройки

Показатель необходимой площади для формирования парка 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» в редакции от 18.12.2019 г.

Таблица 2. Регламенты использования территорий ландшафтно-рекреационных подзон

Подзона	Вид рекреационных занятий и уровень благоустройства	Параметры %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		озелененность	поверхности с твердым покрытием	застроенности капитальными строениями	
ЛР-1	Зона активного отдыха	65	25	5*	25-60
	в том числе:				
	- входная зона	30	70	-	100-150
	- участки общественных объектов	30	30	40	-
ЛР-2	Зона тихого отдыха	95	5	-	4-10
ЛР-11	Пляжная зона	-	-	-	1000

*от общей территории парка

Интенсивность градостроительного освоения участков общественных объектов в ландшафтно-рекреационной зоне регулируется коэффициентом интенсивности застройки земельного участка (Кин), который определяется как

отношение суммарной площади пола всех этажей наземной части зданий (здания) во внешних габаритах к площади земельного участка и принимается в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3. Интенсивность градостроительного освоения участков общественных объектов в ландшафтно-рекреационной зоне

№	Типология общественных объектов	Кин
	Культурно-просветительные	1-1,5
	Спортивно-оздоровительные	1-1,5
	Объекты общепита	0,1-0,5

Высота строений не должна превышать 15 м.;

Высота аттракционов – не регламентируется.

Параметры объектов паркового строительства, параметры парковых сооружений, включая их обустройство инженерной и транспортной инфраструктурой, определенные на стадии «Детальный план» могут уточняться при разработке архитектурного проекта.

Интенсивность градостроительного освоения участков общественных объектов в ландшафтно-рекреационной зоне регулируется коэффициентом интенсивности застройки земельного участка (Кин).

Таблица 4. Показатели застроенности и озелененности участков общественных зон

№	Индекс	Тип застройки общественной зоны	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность
1	ОЗ-а	административно-деловая	до 50	до 40	не менее 25

Таблица 5. Коэффициент интенсивности застройки участков общественных зон

№	Тип застройки общественной зоны	Коэффициент интенсивности застройки территории (Кин)
1	административно-деловая	0,5-0,75

Стандарты:

Экологический:

Экологический стандарт принимается в соответствии с действующими нормативами.

Архитектурные требования:

Для реализации детального плана необходима разработка проектно-сметной документации по строительству парка в соответствии с установленными градостроительными регламентами

Инженерная инфраструктура:

Обеспеченность инженерной инфраструктурой зданий и сооружений, предусмотренных к строительству в границах проектируемой территории.

Транспортное обслуживание:

Расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта для объектов, предусмотренных к строительству, в границах проектируемой территории выполнен в соответствии с техническим кодексом установившейся практики 45-3.01-116-2008 (02250) «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки».

Регламент Г. Формы освоения

По регламенту «разрешенные формы освоения» на проектируемой территории проектом устанавливается следующая структура:

Режим – «Сохранение»:

сохранение существующей застройки:

культовое сооружение;

спасательная станция;

объект ГУ "Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды";

сооружения инженерной инфраструктуры;

автошкола.

сохранение существующего использования

озелененные территории.

Режим – «Реконструкция»

открытые плоскостные физкультурно-оздоровительные
сооружения;
здание автошколы АМОК.

Режим – «Новое строительство»

объекты общественного назначения в ландшафтно-
рекреационной зоне;

объекты озеленения и обводнения, включая все виды
сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с
обслуживанием объектов озеленения и обводнения и объектов на территориях
озеленения и обводнения.

административно-деловой объект в зоне ОЗ-а.

Регламент Д Планировочные ограничения

Зоны структурно-планировочных элементов города:

планировочных районов

центральный

зоны планировочного каркаса

магистраль районного значения ул. Набережная

Зоны (полосы отвода) транспортных и инженерных сооружений и
коммуникаций:

охранные зоны инженерных сооружений;

Зоны архитектурно-пространственного регулирования:

проектирование вести с учетом линий регулирования застройки.

Зоны ландшафтно-экологического регулирования:

водоохранная зона;

прибрежная зона.

Зоны санитарно-защитные:

Санитарные разрывы от объектов хранения автотранспорта.

Регламент Е Условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности АГД

После утверждения в установленном порядке проекта детальной планировки вносятся соответствующие поправки и уточнения, в части:

границ функциональных зон;

плана красных линий;

регламентов функционально-планировочного использования проектируемой территории.

Осуществление в пределах проектируемого района градостроительной и архитектурно-строительной деятельности на основе утвержденного градостроительного проекта детального планирования с разработкой проектно-сметной документации по строительству парка, а также проектов благоустройства отдельных участков.

На условия АГД влияет установленный детальным планом регламент форм освоения зон и участков. Все изменения в характере использования и застройки участков, а также их границ должны осуществляться в направлении достижения установленных ДП градостроительных регламентов.