

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

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

Заказчик: Лепельский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 3.20

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ
Г. ЛЕПЕЛЯ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ**

3.20-00. ОП-1

апрель, 2021 г

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	5
1.1. Цели и задачи градостроительного развития	5
1.2. Стратегия развития проектируемого района по Генеральному плану....	5
1.3. Техничко-экономическое обоснование	6
1.4. Охрана и использование историко-культурных ценностей	8
1.5. Архитектурно-планировочная организация и функциональное.....	12
зонирование территорий	12
1.5.1. Развитие планировочной структуры	12
1.5.2. Развитие функциональных зон	13
1.6. Развитие системы озелененных территорий, физкультурно-спортивных сооружений.....	15
1.7. Сеть улиц и транспортное обслуживание	19
1.8. Инженерная инфраструктура	21
1.9. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды.....	25
1.10. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	28
РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	30
РАЗДЕЛ 3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	38

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план центральной части г. Лепеля» (далее – Детальный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заказу Лепельского районного исполнительного комитета на основании решения Лепельского районного исполнительного комитета от 29 ноября 2019 № 1211 и в соответствии с заданием на проектирование.

Целью Детального плана является установление градостроительных требований регламентов использования территории, в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития территории проектирования в соответствии с градостроительным проектом общего планирования «Генеральный план г. Лепеля», утвержденного решением Лепельского районного Совета депутатов от 27 ноября 2018 № 122 (далее – Генеральный план).

Детальный план уточняет и конкретизирует решения Генерального плана по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемой территории.

Материалы Детального плана используют для подготовки архитектурно-планировочных заданий, градостроительных паспортов земельных участков, заданий на разработку проектной документации по строительству (реконструкции) отдельных зданий и сооружений, градостроительных комплексов, улиц, площадей, инженерных и транспортных коммуникаций, сетей и сооружений, проектов благоустройства и озеленения территорий общего пользования.

Утвержденный Детальный план является основанием для принятия решений о предоставлении земельных участков, разработке градостроительных паспортов земельных участков, а также о назначении земельных сервитутов.

Для одной и той же территории может быть действителен только один Детальный план. Положения Детального плана могут уточняться на последующих стадиях строительного проектирования без корректировки документа в целом.

Детальный план разработан в соответствии с законодательством в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

В Детальном плане учтены все представленные проектно-планировочные материалы по строительству на территории в границах проектирования объектов жилищно-гражданского строительства, по которым приняты соответствующие решения Лепельского районного исполнительного комитета.

Площадь территории Детального плана в границах проектных работ составляет 360,0 га. Площадь территории Детального плана, для которой выполняется эскиз застройки – 202,0 га.

В Детальном плане приняты следующие временные этапы планирования:

современное состояние – 01.01.2020;

1 этап (первоочередные мероприятия) – 2025 г.;

2 этап (расчетный срок) – 2030 г.

Детальный план включает утверждаемую и обосновывающую части проекта.

Утверждаемая часть включает:

текстовые материалы – «Основные положения территориального развития», «Градостроительные регламенты»;

графические материалы – чертежи: «Детальный план», «Разбивочный план красных линий».

Обосновывающая часть включает текстовые и графические материалы, в которых рассмотрены условия, предпосылки и основания для принятых проектных решений Детального плана по всем разделам.

Детальный план разработан на векторной топографической съемке масштаба 1:2 000, изготовленной ООО «Геоэнергострой» в виде цифровой модели местности с высотой сечения рельефа 0,5 метра. Аэрофотосъемка местности была проведена с помощью беспилотного летательного аппарата в местной системе координат г. Лепеля.

Для упрощения подготовки и печати чертежей Проекта из векторного чертежа был создан растровый план на территорию в границах проектирования.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1. Цели и задачи градостроительного развития

Основными целями градостроительного развития территорий центральной части города Лепеля являются:

- повышение градостроительной ценности территории центра города;
- сохранение и развитие его историко-культурного потенциала;
- усиление привлекательности городского центра для инвестиционной привлекательности и предпринимательской деятельности;
- увеличение туристического потенциала территорий;
- создание для горожан и туристов благоприятной, безопасной, безбарьерной, полноценной и разнообразной среды;
- формирование современного и жизнеспособного публичного пространства;

комплексное развитие данной территории, в том числе транспортной и инженерной инфраструктур, в увязке с планировочной и функциональной организацией города в целом.

Основными задачами при разработке Детального плана являются:

- установление градостроительных регламентов (режимов) использования территории;
- комплексное развитие территории в увязке с общей идеей пространственно-планировочной и функциональной организации города;
- реализация программы жилищной политики;
- создание оптимальных условий проживания населения.

1.2. Стратегия развития проектируемого района по Генеральному плану

Исторический центр города – место его возникновения, занимает ключевую позицию в планировочной структуре города и является главным ее элементом. Центр города играет ведущую роль в интеллектуальных, коммерческих и социальных аспектах городской жизни и имеет особое связывающее значение для всего города в целом.

Генеральным планом г.Лепеля стратегия развития планировочной структуры центральной части города предполагает дальнейшее ее совершенствование, базирующееся на соблюдении исторической преемственности планировки города и взаимосвязанном функционально-пространственном развитии планировочного каркаса, что предусматривается за счет:

- сохранение главной градоформирующей роли исторического центра Лепеля;

развития центральной зоны города в пространственном окружении исторического ядра города с выходом в направлении кварталов многоквартирной застройки;

сохранения и развития природно-ландшафтного комплекса Лепеля, структурно формируемого благоустроенными городскими насаждениями общего пользования и непрерывной системой природных ландшафтов в долинном комплексе рек Улла, Эсса и Лепельского озера.

Важнейшим приоритетом развития центрального района является формирования качественной, комфортной и привлекательной среды центра города Лепеля как объекта туризма.

Генеральным планом города предусмотрено:

приоритетное развитие в городском ядре административно-деловых, общественно-культурных, туристических и обслуживающих объектов;

развитие общественных функций за счет модернизации и (или) реконструкции жилой застройки с возможным размещением и развитием общественных функций с повышенными требованиями к архитектурному облику модернизируемых или реконструируемых строений и благоустройству территорий;

реконструкция существующей усадебной застройки для развития комплексной многоквартирной застройки с встроенными в первых этажах объектами обслуживания вдоль основных планировочных осей;

формирование индивидуального средового дизайна центра города;

создание тесных связей между тремя сложившимися общественными зонами района за счет планировочных решений и преобразования среды в части трансформации ул. Ленинской в пешеходную, ул. Донукалова (на участке от ул. Буденного до ул. М. Горького) - в пешеходную с возможностью проезда обслуживающего и спецтранспорта и пропуском городских маршрутных автобусов;

повышением эстетических качеств центральной части города;

снос ветхой застройки (по мере необходимости) и амортизация с формированием новой застройки, отвечающей современным требованиям и эстетическим качествам с обязательным соблюдением требований, предъявляемых к застройке, находящейся в зонах охраны ИКЦ, культурного слоя, исторического ландшафта и зон регулирования застройки.

1.3. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах проекта Детального плана составляет 360,0 га.

Население:

Существующее положение (1.01.2020 г.) - 10,395 тыс. чел.;

I этап (2020-2025 г. г.) - 10,444 тыс. чел.;

II этап (2026-2030 г. г.) - 10,766 тыс. чел.

Жилищный фонд:**Существующее положение (1.01.2020г.)**

Жилищный фонд, всего - 272,6 тыс. кв. м/4844/898 квартиры/домов, в том числе:

усадебный (1-2этажа) - 73,04 тыс. кв. м/1051/898 квартиры/ домов;

многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) - 34,78 тыс. кв. м / 712 квартир;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) - 164,78 тыс. кв. м/ 3081 квартира;

Обеспеченность жилищным фондом - 26,2 кв. м/человека.

1 этап (2020-2025 г. г.)

Жилищный фонд, всего – 295,96 тыс. кв. м/5232/886 квартир/домов, в том числе:

усадебный (1-2этажа) – 72,4 тыс. кв. м/1039/886 квартир/ домов;

многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) - 34,78тыс. кв.м / 712 квартир;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) -188,78тыс. кв. м/ 3481 квартира;

Обеспеченность жилищным фондом - 28,3 кв. м/человека.

Новый жилищный фонд, всего – 24,0 тыс. кв. м/400 квартир,

в том числе:

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 24,0тыс. кв. м / 400 квартир - 100,0%;

Убыль жилищного фонда (снос, замена под общественную функцию) - 0,64 тыс. кв. м/12/12 квартир/ домов.

2 этап (2026 -2030 г. г.)

Жилищный фонд, всего – 321,83 тыс. кв. м/5662/882 квартиры/дома, в том числе:

усадебный (1-2этажа) -71,95 тыс. кв. м/1031/882 квартира/дома;

многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 34,7 тыс. кв. м / 710 квартир;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 215,18 тыс. кв. м/ 3921 квартира;

Обеспеченность жилищным фондом – 29,9 кв. м/человека.

Новый жилищный фонд, всего – 26,4 тыс. кв. м/440 квартир,

в том числе:

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 26,4тыс. кв. м/ 440квартир – 100,0%;

Убыль жилищного фонда (снос, замена под общественную функцию) - 0,63тыс. кв. м/10 квартир/5 домов.

Система общественного обслуживания и социальных пространств предусматривает:

обеспечение жителей проектируемого района всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне

установленных социальных стандартов и нормативов по принципу обеспечения нормативной доступности в увязке со всеми структурно-планировочными элементами;

подразделение видов учреждений обслуживания на:

социально-гарантированные микрорайонного уровня - учреждения дошкольного и общего среднего образования, объекты торговли (магазины продовольственных и промышленных товаров), аптеки, объекты бытового обслуживания, связи, отделения банков, общественные туалеты;

определяемые спросом на услуги районного уровня - торгово-деловые объекты, объекты общественного питания (рестораны, кафе) и другие, формирующие центр жилого района и основные композиционные узлы;

городского уровня - многофункциональный торгово-развлекательный центр, объекты рекреационного назначения, амбулаторно-поликлиническое учреждение, детская школа искусств и другие.

Не допускается ввод жилья без одновременного ввода объектов социально-гарантированного обслуживания.

Допускается в районах нового жилищного строительства размещение объектов медицинского обслуживания населения, общественного питания и других объектов социальной инфраструктуры как отдельно стоящих, так и встроенных в первых этажах жилых зданий.

Реализация планов строительства объектов социально-гарантированного обслуживания относится к компетенции местных органов управления. Механизм реализации может быть основан на партнерских началах объединения органов исполнительной власти и частного бизнеса в соответствии с Законом Республики Беларусь от 30.12.2015 N 345-З «О государственно-частном партнерстве».

В области образования необходимо предусматривать выполнение нормативов обеспеченности детей раннего и дошкольного возраста местами в учреждениях дошкольного образования от 1 до 5 лет - 85%, охвата детей пятилетнего возраста подготовкой к обучению в учреждениях общего среднего образования (100%), а вместимость общеобразовательных школ – 100 процентов и 75 процентов - учреждениями общего среднего образования в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» и в соответствии с генеральным г. Лепель.

1.4. Охрана и использование историко-культурных ценностей

В настоящее время в центральной части г. Лепеля (в границах Детального плана) расположены объекты, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь:

Здание, 1902 год, г. Лепель, пл. Свободы, 13/1. Категория 3. Шифр 213Г000480.

Здание бывшего виноочистительного склада, 1897 год, г. Лепель, ул. Советская, 42. Категория 3. Шифр 213Г000481.

Церковь Святой Параскевы Пятницы, 1868 года, г. Лепель. Категория 3. Шифр 213Г000482.

Здание Лепельской ГЭС, 1954 год, г. Лепель, ул. Пушкинская, 20. Категория 3. Шифр 213Г000483.

Костел Святого Казимира, 1876 год, г. Лепель. Категория 3. Шифр 213Г000485.

Могилы воинов Советской Армии и партизан, 1944 год, г. Лепель, пл. Свободы, в сквере. Категория 3. Шифр 213Д000488.

Кроме объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в г. Лепеле дополнительно определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся: здание бывших торговых рядов (ул. Ленинская, 3); здания по ул. Ленинской, 6, 8; здания по пл. Свободы, 3, 9, 11; здание по ул. Володарского, 19. Указанные объекты после дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г. Лепеля определена на основании: анализа литературных и историко-картографических источников; опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной ценности;

анализа современных условий восприятия городской среды с учетом рельефа местности, особенностей обзора с видовых точек.

Первое упоминание о Лепеле относится к середине XV века. Первоначально поселение и замок располагались на острове в западной части Лепельского озера (в настоящее время д. Старый Лепель). В конце XVI века владельцем Лепеля стал великий канцлер ВКЛ Лев Сапега, который основал новое местечко на месте деревни Белое на южном берегу озера между реками Эсса и Улла, в 5 км от прежнего "места" Лепель. Поселение называлось Новый или Белый Лепель (позднее - Лепель). Здесь был построен новый замок, церковь, костел, торговые ряды, сюда же перенесли торговый порт.

Центральное место занимала небольшая прямоугольная в плане торговая площадь, расположенная недалеко от берега озера. От площади отходило несколько улиц, одна из них шла на запад и далее, через р. Эссу - переходила в дорогу на Старый Лепель и на Полоцк (Полоцкий тракт). Вторая улица уходила на восток к р. Улле и далее переходила в дорогу на Витебск (Витебская улица). От Витебской на юг отходили две улицы, на пересечении которых рядом с мостом через р. Улла была еще одна небольшая треугольная площадь, одну сторону которой занимал костел.

После присоединения в 1793 году к России Лепель стал уездным городом. Повышению статуса Лепеля способствовало строительство здесь Березинской водной системы. В районе города водный путь шел из р. Эсса в оз. Проша, далее по 1-му Лепельскому каналу в оз. Лепельское, из которого по 2-му Лепельскому каналу шел в р. Уллу. Здесь было построено две плотины и два

подъемных моста. В 1804 году утвержден регулярный план города, который предусматривал упорядочение планировочной структуры с учетом существующей застройки. Согласно этому плану в основном сохранялась сложившаяся система кварталов, находившихся вблизи Лепельского озера, которые были наиболее плотно застроены. Планировочная ось, на которой планировалось разместить парадную городскую площадь, смещалась на восток (направление современной ул. Ленинской). Симметрично главной площади (направление улиц К.Маркса - Данукалова) в западной части города предусматривалось создание еще одной площади - торговой. Территорию города предполагалось разделить на прямоугольные кварталы. В соответствии с этим проектным планом происходило дальнейшее развитие планировочной структуры Лепеля.

Наиболее активно город застраивался после пожара 1833 года. Сохранился план г. Лепеля 1835 года. В 1841 - 1844 годах в районе главной городской площади (пл. Свободы) был построен каменный православный Спасо-Преображенский собор. В 1876 году в центре города на месте сгоревшего костела возвели каменный костел Святого Казимира (здание сохранилось). В 1868 году по ул. Прудовой (совр. Володарского) построена деревянная церковь св. Параскевы Пятницы. В 1897 году на ул. Ново-Чашницкой (совр. ул. Советская) построено кирпичное здание вино-очистительного склада. В 1925 году южнее города прошла железнодорожная ветка, появилась железнодорожная станция.

Дальнейшее развитие Лепеля во второй пол XX века происходило преимущественно в южном, юго-западном и западном направлениях. Историческая застройка сохранилась преимущественно вдоль ул. Ленинской. Помимо рядовой застройки здесь находится здание костела Святого Казимира. Историческая застройка главной городской площади сохранилась частично. Спасо-Преображенский собор, который занимал доминирующее положение, в послевоенные годы был разрушен. В 1960-х годах в результате реконструкции изменены параметры площади, она была расширена в западном направлении, построены здания Дома культуры, школа, административные здания. В центре площади находится сквер, в 1970 году установлен памятник В.И.Ленину.

Следует отметить хорошую сохранность исторической планировочной структуры центральной части Лепеля. Учитывая преобладание в развитии небольших поселений и топографических особенностях местности можно предположить, что к началу XIX века в центральной части Лепеля сохранились элементы первоначальной планировочной структуры XVI - XVIII века, которая получила дальнейшее развитие в XIX - XX веках. В настоящее время основные улицы в центральной части города соответствуют направлению и трассировке исторических улиц.

К наиболее старым улицам поселения можно отнести направления современных улиц Красноармейской, Комсомольской, Володарского (частично), Дзержинского (частично), Герцена, и части ул. Советской. В соответствии с проектным планом нач. XIX века сложились улицы Ленинская

- М.Горького, Володарского, К.Маркса - Данукалова, Советская, Войкова (частично), Буденного, Лобанка, Интернациональная, Дзержинского (частично), Пушкинская, Борисовский тракт, значение главной городской площади сохранила пл. Свободы. К концу XIX - нач. XX века получили продолжение ул. М.Горького, Лобанка, Интернациональная, Войкова, сложились направления улиц Чапаева, Калинина, Чуйкова (частично), Ульяновка, Школьная, Гагарина и др.

В части исторической застройки центральной части г. Лепеля сохранился костел Святого Казимира (ул. Ленинская, 12), здание почты (пл. Свободы, 13/1), здание бывших присутственных мест (ул. Максима Горького, 1), здание бывшего виноочистительного склада (ул. Советская, 42), деревянная церковь Святой Параскевы Пятницы (ул. Володарского, 21), здание Лепельской ГЭС (ул. Пушкинская, 20), а также примеры рядовой застройки конца XIX - первой пол. XX века, расположенные в центральной части города вдоль ул. Ленинской и М.Горького. В районе ул. Дзержинского, Володарского, К.Маркса, М.Горького, Лобанка, Буденного, Донукалова, Красноармейской, Советской сохранились фрагменты малоэтажной индивидуальной деревянной застройки, которая была характерна для конца XIX - первой пол. XX века. Примеры рядовой исторической застройки целесообразно сохранить, предусмотрев ремонт фасадов зданий с восстановлением их первоначального облика.

Таким образом, следует отметить, что в структуре плана современного города сохранились элементы исторической планировки, сложившиеся к концу XVIII века и получившие развитие в XIX веке. Это территория центральной части города, ограниченная ул. Интернациональной, Войкова, Борисовский тракт и берегом Лепельского озера. Интерес представляет также сохранившаяся историческая застройка и природный ландшафт.

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

В настоящее время по городу Лепелю разработан и утвержден проект зон охраны историко-культурных ценностей г. Лепеля (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 13.09.2010 № 31). В проекте определены зоны охраны историко-культурных ценностей и режимы их содержания и использования, которые учтены при разработке детального плана.

Кроме того, для территории, которая имеет градостроительную ценность (район в границах улиц Интернациональной, Войкова, Борисовский тракт, берег Лепельского озера), необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и реконструкции:

сохранение исторической планировочной структуры;

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

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

сохранение архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, а также рядовой застройки конца XIX - первой пол. XX века, что предусматривает сохранение (реставрацию) и ремонт фасадов зданий с восстановлением их первоначального облика (в том числе сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов (ограничивая использование нехарактерных искусственных материалов, в том числе "сайдинга"), замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) вида, использование традиционных материалов покрытия кровли, благоустройство прилегающей территории с использованием традиционного типа ограждений);

замена названий современных улиц на исторические названия.

1.5. Архитектурно-планировочная организация и функциональное зонирование территорий

1.5.1. Развитие планировочной структуры

Основными планировочными осями центральной части города Лепеля являются природные и урбанизированные элементы городской среды.

Природными планировочными осями и достопримечательностью города являются Лепельское озеро и русла рек Эсса и Улла.

Основу урбанизированного каркаса проектируемой территории составляют магистральные улицы центральной части города.

Детальным планом предусмотрено сохранение сложившейся планировочной структуры территорий, основу которой составляет регулярная прямоугольная сеть магистральных улиц (Володарского, Советская, Ульянка, Интернациональная, Борисовский тракт, Чуйкова), а также мелкоквартальный масштаб центральной части города, формируемый жилыми улицами.

Дальнейшее совершенствование планировочной структуры предусматривается за счет прокладки новых улиц с сохранением масштаба основных планировочных элементов центра.

Планировочную структуру южной части территорий Детального плана дополняют улицы Проектируемая №1, Проектируемая №2, Проектируемая №3.

На пересечении главных городских улиц формируются планировочные узлы и размещаются важнейшие объекты культурно-бытового обслуживания, которые образуют систему общественных центров города. Существующие общественные центры, такие как административно-культурный и деловой центр на пл.Свободы, торговый на пересечении улиц Донукалова и Буденного,

спортивный по ул.Советской и учебный вдоль ул.Калинина будут дополнены будут дополнены новыми центрами обслуживания.

Городской парк, набережная и прибрежные территории формируются как рекреационный центр.

Структурная модель проектируемого района формируется на основе компактного градостроительного плана и представлена тремя расчетно-планировочными образованиями (РПО) с выделением 21 квартала.

1.5.2. Развитие функциональных зон

Настоящим проектом предусмотрено функциональное использование территорий в границах Детального плана, уточняющее зонирование, установленное генеральным планом.

Функционально-планировочная организация проектируемой территории представлена четырьмя основными функциональными зонами:

Жилая (усадебная и блокированная, многоквартирная);

общественная;

производственная;

рекреационная общего пользования и озеленение специального назначения.

Развитие функционального зонирования территорий в границах Детального плана предусматривает в том числе:

преимущество функционального зонирования по отношению к решениям генерального плана;

выделение потенциально привлекательных инвестиционных площадок для формирования различного вида застройки;

создание зон рекреационного использования с формированием единой системы рекреационных территорий.

Жилые зоны

Жилые зоны подразделяются на: территории многоквартирной малоэтажной и среднеэтажной застройки, территории усадебной и блокированной застройки, территории смешанной застройки (общественно-жилая).

Размещение жилой многоквартирной застройки предусматривается как на свободных территориях юго-восточной части Детального плана, так и в центральной части за счет сноса, что позволит усилить привлекательность городской среды центра города.

Строительство жилой многоквартирной застройки определено на следующих территориях:

на 1 этапе – на свободных территориях по ул.Школьная, точно (в том числе за счет сноса) вдоль ул. Максима Горького, в квартале улиц Советская, Войкова, Максима Горького и Лобанка, в квартале улиц Гагарина, Калинина и Ульянка, по пер.Ялугина, в квартале улиц Володарского, Ленинская, Дзержинского и Лобанка.

на 2 этапе - на свободных территориях по ул.Чуйкова, по ул.Максима Горького.

При реализации новой застройки в условиях сноса существующей усадебной застройки, возможно частичное сохранение капитальных жилых домов, что уточняется на последующих стадиях проектирования.

Дополнительно Детальным планом на основании решений Генерального плана определены территории существующей усадебной застройки, расположенные на градостроительно ценных участках центральной части города, которые приоритетны для размещения жилой многоквартирной застройки, а также общественных зон.

Общественные зоны

Детальным планом предусматривается дальнейшее развитие системы общественного обслуживания с объектами социального и культурно-бытового обслуживания, в том числе в части развития Лепеля как центра туризма.

Предусматривается:

сохранение и дальнейшее развития многофункционального общегородского центра, в том числе за счет доосвоения свободных территорий, реконструкции существующей и замещения ветхой застройки, возможности размещения объектов общественного назначения в первых этажах зданий;

формирование единого ансамбля общественных зданий на площади Свободы со строительством нового административного здания (снос участка усадебной застройки), которое завершит сложившуюся периметральную застройку центральной площади города;

развитие общественных функций вокруг рекреационного центра – городского парка, усиливающих туристическую привлекательность центральной части города, в том числе завершение строительства гостиничного комплекса по ул.Дзержинского, строительство многофункционального центра на свободной территории по ул.Пионерская, реконструкция зданий по ул.Красноармейская, выходящих к парку, с организацией хостела, объектов питания и общественного обслуживания, строительство пристани на завершении основной пешеходной оси по ул.Ленинская с возможностью организации летнего (сезонного) кафе;

реконструкция здания бывшей винокурни под краеведческий музей, организация музея воды в сооружении водонапорной башни, организация выставочного центра в здании бывшего краеведческого музея;

строительство на первом этапе центр социальной адаптации, реабилитации, обучения, проживания инвалидов и временного приюта по ул.Лобанка;

развитие новых общественных зон, в том числе общественных специализированных зон физкультурно-спортивных зданий и сооружений по ул. Чуйкова (футбольная академия, физкультурно-оздоровительный центр);

размещение объектов социально-гарантированного обслуживания в новом жилом микрорайоне по ул.Чуйкова, в том числе детского сада и школы;

размещение отдельностоящих и встроенных объектов социально-гарантированного обслуживания, которые в основном, будут располагаться на магистральных и основных жилых улицах, рядом с остановками общественного транспорта;

размещение административных, офисных и торговых объектов, формирующих фронт застройки в зоне санитарного разрыва от железной дороги на въезде в проектируемый жилой район со стороны трассы Минск – Витебск.

Производственные зоны

Детальным планом предусматривается:

повышение эффективности использования существующих коммунально-производственных зон за счет упорядочения, уплотнения и реорганизации, в том числе развития общественно-обслуживающих функций, а также размещения на них объектов транспортной инфраструктуры, мест хранения автотранспорта;

упорядочение, перепрофилирование и модернизация бывших территорий Лепельского ремонтно-механического завода: насыщение новыми производственно-коммунальными функциями с установлением санитарно-защитной зоны до жилой застройки, расширение производственного корпуса на свободной территории вдоль железнодорожных путей, приспособление неиспользуемых зданий в том числе под общественную функцию (магазин стройматериалов, производственно-деловой центр, административно-производственный корпус и т.п.);

реорганизация производственных территорий въездной зоны (въезд в город с автодороги М-3 Минск-Витебск по ул.Партизанская), дополнение новыми функциями общественно-делового характера, благоустройство, формирование репрезентативного архитектурного облика.

расширение территории логистического центра со строительством объекта общественного назначения во въездной зоне.

1.6. Развитие системы озелененных территорий, физкультурно-спортивных сооружений

При создании проекта детальной планировки центральной части г. Лепеля учитывались существующие особенности развития озелененных территорий, а также планировочные решения, предложенные генеральным планом г. Лепеля.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта детального плана составит около 144,1 га, в том числе общего пользования – 17,4 га (таблица 1.6.1).

Таблица 1.6.1 Состав озелененных территорий в границах детального плана г. Лепеля

Озелененные территории	2030 г., га
общего пользования	17,4

специального назначения	5,6*
ограниченного пользования	113,3
улиц и дорог	7,8
Всего	144,1

*площадь озелененных территорий специального назначения принята с учетом процента озелененности функциональной зоны в 80% в целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта

Общая озелененность территории в границах детального плана к расчетному сроку составит 41,5% (без учета площади водных поверхностей).

В соответствии со степенью рекреационной нагрузки в границах детального проектирования были выделены следующие озелененные территории общего пользования:

Р-1.1 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (скверы, бульвары, озелененные участки общественных центров);

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (скверы жилых районов);

Р-2.1 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки).

Озелененные территории общего пользования формируют отдельную функциональную зону – рекреационную зону.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (принят Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 № 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил», а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов») площадь озелененных территорий общего пользования для обеспечения потребности населения, рассчитанного для проживания в границах детального плана на конец 2 этапа должна составлять не менее 8,6 га (перспективно для 10 716 чел., не менее 8 м²/чел.), а радиус доступности при этом для скверов составляет 0,3-1,0 км.

Детальным планом предусмотрено создание озелененных территорий общего пользования площадью около 17,41 га (обеспеченность 14,2 м²/человека).

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, шумозащитных или других функций. В проекте детального плана получила распространение следующая озелененная территория специального назначения:

Л-1 – насаждения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов.

Озелененные территории специального назначения формируют отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные

общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40%, процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 80%. Таким образом, площадь озеленения ландшафтной зоны специального назначения составит 5,56 га. Общая площадь озелененных территорий специального назначения к концу 2 этапа составит 6,95 га.

Предложения по развитию насаждений ограниченного пользования разрабатываются на последующих стадиях проектирования, в составе проектов застройки отдельных функциональных зон и объектов.

В границах детального плана г. Лепеля, с учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования на конец 2 этапа составит 113,3 га.

Формирование насаждений ограниченного пользования в жилой и общественной застройке предусматривает достижение не менее 40 % доли насаждений данного вида в застроенной части города в результате:

создания благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств;

создания объектов озеленения в границах промышленных объектов для кратковременного отдыха;

озеленения территорий общественных объектов с долей насаждений в пределах 25-60% общей площади участка;

обеспечения высокого качества озеленения, состава насаждений и уровня благоустройства центров обслуживания.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» обеспеченность населения озелененными территориями в жилой застройке для малого городского пункта 1-ой категории должна составлять не менее 20 м² на человека. Проектная численность населения в жилой многоквартирной застройке составляет 8,9 тыс. чел, в жилой усадебной – 1,8 тыс. чел. Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий в жилой застройке для существующей численности населения составляет 17,8 га – для многоквартирной и 3,6 га – для усадебной застройки. Согласно расчетам, минимальная площадь озелененных территорий в жилой многоквартирной застройке составит не менее 24,9 га, в жилой усадебной – не менее 54,1 га, что соответствует нормативу.

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц (защитные и декоративные посадки), выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Площадь насаждений улиц и дорог к расчетному сроку составит 7,8 га.

Детальным планом предусматривается проведение основных первоочередных мероприятий в области развития озелененных территорий города:

проведение озеленения территории застройки в границах детального плана до соответствия требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения;

поддержание благоустройства существующих озелененных территорий общего пользования;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул.Интернациональной, по ул.Чуйкова, по ул.Ульянка 90, по ул.Ульянка 121, по ул.Войкова 132, озелененного участка общественного центра по ул.Советской 54 на 1 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера, расположенного между ул.Карла Маркса и ул.Володарского, сквера по ул.Максима Горького 3. Создание пешеходной связи между проектируемыми скверами и сквером на пл.Свободы с природным парком, сквером «Парк Центральный» у Лепельского озера на втором этапе реализации проекта;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера между Минским шоссе и ул.Чуйкова на 2 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природных парков на 2 этапе;

создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог.

По данным сектора спорта и туризма Лепельского районного исполнительного комитета по состоянию на 01.01.2021 физкультурно-спортивная база общего пользования в границах детального проектирования г. Лепеля представлена спортивными объектами ГУ «Лепельский районный физкультурно-оздоровительный центр». На базе Лепельского ФОЦ имеется женский и мужской тренажерные залы, спортивный зал, стадион с беговой дорожкой, футбольным полем, открытой стационарной трибуной, хоккейная площадка, а также площадка для игровых видов спорта.

Физкультурно-спортивные сооружения ограниченного пользования в границах детального проектирования г.Лепеля сосредоточены на базе УО «Лепельский государственный аграрно-технический колледж», ГУО «Средняя школа №1 г.Лепеля», ГУО «Средняя школа №3 г.Лепеля», ГУО «Гимназия имени И.М.Ерашова г.Лепеля».

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

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

строительство бассейна общего пользования по ул.Войкова на 1 этапе;

размещение различных крытых и открытых спортивных сооружений в составе кварталов новой жилой застройки;

оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м;

строительство «Академии футбола» с футбольным полем и гостиницей на 1 этапе;

строительство физкультурно-оздоровительного комплекса по ул. Чуйкова на 2 этапе;

оборудование лыжероллерных трасс и велодорожек в проектируемых природных парках.

1.7. Сеть улиц и транспортное обслуживание

Формирование структуры уличной сети центрального района города и его исторической зоны, выполненного на основе опорного транспортно-планировочного каркаса, включающего систему магистральных улиц и основных улиц местной сети, линий пассажирского транспорта, направлено на реализацию потребности района во внутригородских и внешних связях и обслуживания внутрирайонных селитебных территорий.

Проектное решение направлено на выполнение решений генерального плана г. Лепеля:

переформирование структуры магистральных улиц категории В, адаптацию ее в условиях центральной зоны со сложившейся застройкой;

развитие опорного транспортного каркаса, входящего в структуру общегородской магистральной транспортной сети в границах проектирования;

формирование оптимальной сети основных улиц местной сети категории Ж, входящих в структуру сети улиц с транспортным значением и обеспечивающей внутритерриториальные локальные связи жилых образований и выход на прилегающие селитебные территории;

формирование сети улиц категории З, обеспечивающей обслуживание кварталов существующей и новой жилой застройки.

По развитию сети магистральных улиц предусматривается:

формирование широтного транспортно-планировочного диаметра в границах центрального района со сложившейся структурой кварталов исторической застройки на основе улиц Советской и Володарского (категория В2) с установленным режимом одностороннего движения автотранспорта;

дополнение структуры опорного транспортного каркаса магистральными улицами Советская, Ульянка, Школьная, Проектируемая №1 (категория В);

резервирование территории для строительства улицы на восточном продолжении улицы Ульянка;

резервирование территории для устройства транспортного перехода через железную дорогу в створе ул. Интернациональной для формирования нормативного пересечения ее с улицами Партизанской и Деповской.

По формированию оптимальной структуры сети основных улиц местного значения (категория Ж) в границах проектирования предусматривается:

упорядочение сети существующих улиц этой категории, включающих улицы Данукалова, Ленина, Буденного, Лобанка, Максима Горького, Карла Маркса, Войкова, Калинина, Советская (на восточных территориях);

развитие сети основных улиц местного значения на восточных территориях формируемой улицами Проектируемая №№2,3,4,5;

резервирование территории для строительства продолжения ул. Деповской до подключения к трассе автомагистрали М-3 Минск – Витебск.

По развитию сети второстепенных улиц местного значения (категория З) предусматривается их строительство на восточных территориях.

По формированию структуры пешеходных зон и сети велодвижения требуется:

формирование в границах центрального ядра проектируемого района связанной структуры пешеходных зон, созданных на прибрежных рекреационных территориях, и пешеходных улиц Данукалова (от ул. Буденного до ул. Максима Горького) и Ленина с возможностью проезда общественного и специального транспорта;

формирование сети пешеходных зон и пешеходных аллей на прибрежных территориях;

формирование сети велодорожек в комплексе с основными пешеходными путями на рекреационных территориях и в границах планировочного района;

формирование сети уличного велодвижения, предусматривающего включение в поперечные профили улиц всех категорий велополосы и велодорожки.

По организации движения необходимо:

формирование сети улиц в границах общегородского центра с организацией одностороннего автотранспорта (улицы Володарского и Советская от ул. Борисовский тракт до ул. Ульянка, участки улиц Борисовский тракт и Буденного между улицами Володарского – Советской, пер. Пушкина, ул. Карла Маркса на подключении к ул. Ульянка);

организация возможности на период массовых мероприятий исключения из сети транспортных улиц: площади Свободы, участка улицы Данукалова (от ул. Буденного до ул. Максима Горького), ул. Ленина, участков улиц Карла Маркса и Максима Горького на примыкании к площади Свободы;

обеспечение создания оптимальной среды организации дорожного движения транспортных и пешеходных потоков;

предусмотреть усовершенствование планировочных решений отдельных узлов транспортной сети;

обеспечение внедрения системы АСУДД с реализацией автоматизированной системы координированного управления дорожным движением с подключением к ним действующих и возводимых светофорных

объектов для решения задач оптимизации транспортных потоков, показателей безопасности движения, пропускной способности и улучшения экологических характеристик.

По обслуживанию парка легкового автотранспорта требуется:

обеспечить наличие автостоянок для легкового автотранспорта, принадлежащего населению, проживающему в зоне многоквартирной застройки вместимостью 4,645 тыс. машино-мест.

обеспечить наличие внутриквартальных парковок вместимостью 1,16 тыс. машино-мест;

обеспечить устройство мест хранения (открытого и боксового типа) для легковых автомобилей, принадлежащих населению, проживающему в зоне многоквартирной застройки.

По обслуживанию объектов социальной инфраструктуры требуется:

обеспечить наличие парковочных мест у объектов общественного назначения вместимостью 1,25 тыс. машино-мест;

обеспечить расположение требуемого для объекта количества парковочных мест, установленного расчетом, в пределах участка, отведенного под застройку данного объекта.

По развитию сети городского маршрутного пассажирского транспорта, обеспечивающей нормативный уровень обслуживания района:

предусмотреть адаптацию существующей маршрутной сети городского автобуса в структуре улиц с транспортным значением с учетом организации режима одностороннего движения автотранспорта в границах общегородского центра;

обеспечить развитие сети с 10,5 км до 12,5 км;

обеспечить увеличение плотности маршрутной сети с 2,5 км/кв. км до 2,8 км/кв. км.

1.8. Инженерная инфраструктура

Основная задача – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения рассматриваемой территории детального плана города путем её последовательной реконструкции и развития. Для выполнения этой задачи предусматриваются следующие мероприятия по отдельным видам инженерного обеспечения, которые могут быть откорректированы согласно требований Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» в составе градостроительных проектов специального планирования или на последующих стадиях проектирования в зависимости от принятых архитектурно-планировочных решений.

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

По электроснабжению:

Развитие системы электроснабжения территории детального плана от подстанции (далее – ПС) 110/35/10 кВ «Лепель», через существующие и проектируемые распределительный пункт (далее – РП) 10 кВ и трансформаторные подстанции (далее – ТП) 10/0,4 кВ. Реконструкция ПС, участвующей в электроснабжении потребителей детального плана, существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ с повышением трансформаторной мощности в случае организации отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления с использованием электрической энергии, при необходимости, для возможности оперативного управления энергосистемой.

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ и распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых и существующих ТП между собой.

Реконструкция ТП с повышением трансформаторной мощности.

Вынос участков воздушных (далее – ВЛ) и кабельных линий

(далее – КЛ) 10 кВ, попадающих под пятно проектируемой застройки.

По газоснабжению:

Развитие действующей системы газоснабжения территории детального плана от газораспределительной станции ГРП «Лепель».

Строительство газорегуляторного пункта, газопроводов высокого давления 2 категории (P=0,6 МПа), среднего (P=0,3 МПа) и низкого (P=0,005 МПа) давления.

Перекладка участков газопроводов, попадающих под пятно застройки, изношенных участков сетей.

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

Реконструкция и модернизация действующих ГРП и ШРП, при необходимости.

По теплоснабжению:

Реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения центральной части города с оптимальным использованием в качестве основного источника тепла – Центральную котельную.

Вариант теплоснабжения новой многоквартирной застройки от поквартирных теплогенераторов на природном газе или электроэнергии.

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры, удаленных от основного теплоисточника от локальных котельных (крышных, пристроенных, модульных), с использованием в качестве топлива природный газ, электроэнергию.

Реконструкция существующих и строительство новых тепловых сетей с использованием ПИ-труб.

По связи: Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) на период полного освоения будет произведено в помещениях существующей автоматической станции (АТС).

Строительство новой кабельной телефонной канализации по уличной сети к проектируемой застройке.

Внедрение нового стандарта сотовой подвижной электросвязи, предназначенного для предоставления услуг ультраширокополосного доступа, гарантированной передачи данных с минимальными задержками, обеспечения взаимодействия огромного количества устройств технологии Интернета вещей, межмашинного обмена данными, развития концепций «умный дом» и «умный город».

Реконструкция (перекладка) существующих линейных сооружений связи, при необходимости.

По водоснабжению: Развитие централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления с подключением к существующим сетям и обеспечением водопроводом всей новой и существующей застройки.

Проведение инвентаризации водопроводных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных водопроводных сетей согласно программы реконструкции и строительства дорожно-уличной сети.

Перекладка водопроводных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Развитие ведомственной системы водоснабжения ПМК-75 по собственным программам с сохранением ведомственной артезианской скважины при необходимости.

Строительство кольцевых водопроводных сетей (с ликвидацией тупиковых участков) в районах новой жилой застройки и существующей усадебной застройки с обеспечением водопроводом всех зданий центральной части.

По водоотведению (канализации): Дальнейшее развитие системы водоотведения (канализации) центральной части города с подачей хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод в бассейн канализования главной канализационной насосной станции (далее ГКНС) и далее – на очистные сооружения (далее ОС) искусственной биологической очистки, подлежащих реконструкции.

Реконструкция ГКНС с заменой насосного оборудования на энергосберегающее.

Реконструкция старой нитки напорного трубопровода от ГКНС до ОС.

Строительство по второй нитке напорных трубопроводов от КНС, при необходимости.

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим сточным водам с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка)

изношенных канализационных сетей. Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Строительство ряда КНС с напорными трубопроводами, сетей самотечной канализации с подключением к существующим сетям и охватом системой водоотведения (канализации) всей территории детального плана.

По санитарной очистке территории:

Развитие и усовершенствование планово-регулярной системы санитарной очистки территории в границах детального плана в соответствии с утвержденными решениями генерального плана города и «Концепция создания объектов по сортировке и использованию коммунальных отходов (далее КО) и полигонов для их захоронения». Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Дальнейшее развитие системы отдельного сбора коммунальных отходов с отгрузкой вторичных материальных ресурсов (далее ВМР) на переработку.

Установка контейнеров на специальных огражденных площадках, для сбора коммунальных отходов.

Организация системы сбора, использования и обезвреживания сложнбытовой техники от населения.

Организация заготовительных пунктов приема ВМР.

Захоронение КО от объектов здравоохранения в соответствии с Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 07.02.2018г. №14 «Об утверждении санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами».

По вертикальной планировке:

Вертикальная планировка уличной сети в виде высотных отметок и проектных уклонов в характерных местах рельефа, в соответствии с ТКП 45-3.03-227-2010 – «Улицы населённых пунктов», с учетом их функционального назначения (классификации), гидрологических условий.

Предложена схема Вертикальная планировка для дальнейшего освоения района с многоквартирной застройкой, южнее ул. Чуйкова, с планировочной подсыпкой застраиваемой территории.

По дождевой канализации:

Развитие системы дождевой канализации центральной части города, согласно решений градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Лепеля» и в соответствии с архитектурно-планировочными решениями.

Упорядочение существующих выпусков со строительством очистных сооружений закрытого типа в центральной части города.

Строительство закрытых сетей дождевой канализации с подключением в существующую сеть дождевой канализации.

Строительством локальных очистных сооружений закрытого типа на выпусках в водные объекты.

Организация выпуска очищенных поверхностных сточных вод в водные объекты с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь.

Создание системы закрытого дренажа для поверхностного водоотвода в районах усадебной застройки.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на внутривозрадных сооружениях перед их сбросом в сеть городской дождевой канализации, при необходимости.

Проведение инвентаризации сетей канализации с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим поверхностным сточным водам и их реконструкция (перекладка) с увеличением диаметра на участках, требующих замены, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных сетей канализации; сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Реконструкция открытой водоотводящей и дренажной сети для приёма и отвода дренажных и поверхностных сточных вод после очистки.

По водному благоустройству:

Реконструкция системы водотоков для аккумуляции дренажных стоков, разгрузки и отвода грунтового потока.

Комплексное благоустройство прибрежной полосы южного берега озера Лепельское с берегоукрепительными работами.

1.9. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

В целях обеспечения благоприятных условий для жизни и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду на территории детального плана г.Лепеля 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 должен быть не менее 40%.

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

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

По усилению природоохранной и санирующей функций природного комплекса:

1. Благоустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов.

2. Формирование природно-экологического каркаса города на основе незастроенных пойменных территорий рек Эссы, Уллы, оз.Лепельского.

По организации снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух:

1. для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров СЗЗ, необходима разработка проектов СЗЗ с уменьшением размеров СЗЗ и оценки риска населению: ОАО «Лепельпромшвеймебель», ЧУП «Лепельский коопторг», филиал «Лепельское ДРСУ-202» КУП «Витебскоблдорстрой», Центральная котельная, КУПТП «Приулье», Кулинарный комбинат, пожарное депо РайМЧС, УПЧУП «Лепельская автошкола ДОСААФ», Ветстанция, АЗС, Автобаза РУПС «Белпочта», ГАИ, Типография, Городской рынок, баня.

2. Проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима санитарных разрывов от мест хранения автомобильного транспорта.

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

4. Благоустройство и озеленение территории СЗЗ в соответствии с разработанным проектом СЗЗ

По охране и рациональному использованию водных ресурсов, охране объектов водоснабжения

1. Строительство очистных сооружений дождевой канализации при размещении новых и реконструкции существующих, гаражей-стоянок, автомобильных стоянок и автомобильных парковок, в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование».

Мероприятия в области охраны земельных ресурсов, почв и растительности

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

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

3. Сохранение существующих и формирование новых озелененных территорий, выполняющих санитарные и природоохранные функции.

4. Снижение уровня воздействия на почвы от стационарных и передвижных источников путем внедрения новых технологий очистки выбросов, технической оснащенности промышленных производств, видов используемого топлива на транспорте.

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

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

7. Оборудование площадок для выгула и (или) дрессировки собак в установленных местными исполнительными и распорядительными органами для этих целей местах.

По использованию и утилизации производственных и бытовых отходов:

1. Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города с учетом перехода Республики Беларусь на региональную систему удаления коммунальных отходов (КО).

2. Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья; организация заготовительных пунктов приема вторичных материальных ресурсов (ВМР).

3. Организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно-бытовой техники от населения.

4. 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. Организация многоярусного защитного озеленения, направленного на снижение уровня на территориях, прилегающих к значимым источникам шума (величина звукопонижения – 3-4 дБа) вдоль наиболее загруженных улиц города.

2. Устройство специального шумозащитного остекления в жилых домах.

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

4. 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.

5. 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.

6. Натурные замеры уровня шума на участках, примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки.

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

С целью защиты населения и проектируемой территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и возникающим при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается провести следующие мероприятия.

По развитию системы оповещения.

Для оповещения и доведения информации до населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций предлагается провести:

предусмотреть установку электросирены (типа С-40) на здании пожарные аварийно-спасательная часть № 1 г. Лепель (ул. Калинина,95);

предусматривать установку одного эфирного радиоприемника:

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

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

проектируемые средства оповещения подключить в автоматизированную систему централизованного оповещения района.

Противопожарные мероприятия.

учитывать требования по нормированию расстояний от границ усадебной жилой застройки города до:

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

границ лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями на стадиях разработки детального планирования и проектно-сметной строительной документации;

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

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

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

производить установку пожарных гидрантов на сети водопровода (*диаметры проектируемых и реконструируемых сетей определяются расчетом на последующих стадиях проектирования*);

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

Мероприятия гражданской обороны.

Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается предусмотреть:

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения города;

мероприятия по приспособлению для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта при строительстве бань, прачечных, фабрик химической чистки, постов мойки автомашин;

мероприятия по временному отселению населения из зон ведения военных действий и его жизнеобеспечению;

с целью укрытию населения предусмотреть:

возможность приспособления инженерных сооружений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

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

РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

Новое жилищное строительство в границах проекта «Детальный план центральной части г.Лепель» в период первого этапа освоения территории (2020-2025г.г.) составит 24,0 тыс. кв. м общей (полезной) площади/400 квартир. Структура первоочередного жилищного строительства: многоквартирная среднеэтажная (4-5этажей) застройка – 24,0 тыс. кв. м /400квартир (100,0%).

Размещение новой многоквартирной застройки в период 2020-2025 г. г. приводится в таблице 2.1.

Развитие системы общественного обслуживания:

предусматривать обеспечение жителей проектируемого района всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и нормативов (табл.2.2)

Таблица 2.1. Размещение нового жилищного фонда по расчетно-планировочным образованиям детального плана

№№ расчетно-планировочных образований	Всего тыс. кв.м/квартир	I этап (2020-2025 г.г.)		
		тыс. кв. м квартир		
		усадебная	1-3 эт.	4-5 эт.
1	9,6/160	-	-	9,6/160
2	8,4/140	-	-	8,4/140
3	6,0/100	-	-	6,0/100
Итого:	24,0/400	-	-	24,0/400

Таблица 2.2. Размещение и вместимость новых объектов культурно-бытового и социального назначения в границах «Детального плана центральной части г. Лепеля» в период 2020-2025г.г.

№ № по экспл.	Наименование	Ед. измерения	Вмести-мость	Приме-чание (кол-во раб-х)
1	2	3	4	5
РПО -1				
Квартал 1.1				
55	Многофункциональный комплекс	м2	1100 (1-2 этажа)	
56	Объект общественного назначения в том числе	м2	800	

			(2 этажа)	
	хостел	мест	20	
	объект торговли	м2торг. пл.	100	
	объект бытового обслуживания	объект	1	
Квартал 1.3				
57	Гостиничный комплекс, в том числе:			
	гостиница	мест	50	
	объект общепита	мест	50	
58	Центр социальной адаптации, реабилитации, обучения, проживания инвалидов и временного приюта	м2 м3	200,0 600,0	
Квартал 1.4				
21	Объект торговли (гастроном «Родны кут») Реконструкция объекта смешанных общественно-обслуживающих функций (№7 по экпл.) с увеличением торговой площади	м2торг. пл. м2торг. пл.	220,0 100,0	
	Реконструкция существующего рынка с возведением крытого здания рынка (и ликвидацией отдельно стоящих торговых павильонов, в том числе по ул. Буденного)	м2	1700,0	
22	Объект общественного питания (реконструкция здания бывшего пельменного комбината Лепельского РайПО)	пос. мест	30	
Квартал 1.5				
59	Выставочно-торговый павильон	м2торг. пл.	450,0	
Квартал 1.7				
41	Лепельский краеведческий музей (реконструкция неиспользуемого здания виноочистного склада)	объект	1	
Квартал 1.10				
41	УК «Лепельский краеведческий музей», реконструкция здания музея под выставочный центр	объект	1	
60	Выставочный центр (реконструкция здания бывшего краеведческого музея)	объект	1	
56	Объект общественного назначения (реконструкция неиспользуемого здания)	м2 м3	350 1050	
РПО -2				
Квартал 2.3				

61	Бассейн	м2	1100,0	
Квартал 2.6				
62	Объект торгово-бытового назначения	м2торг.пл.	500,0	
Квартал 2.9				
24	Объект бытового обслуживания	объект	1	
РПО -3				
Квартал 3.1				
37	Учреждение дошкольного образования	мест	250	
63	Футбольная академия, в том числе			
	административное здание	м2	800	
	гостиница	мест	100	
	объект общепита	мест	50	
	крытое спортивное поле, открытое спортивное поле			

Примечание: Приведенный состав объектов общественного назначения, их вместимость, сроки строительства приняты ориентировочно и могут уточняться, а также дополняться при конкретном проектировании (по заданию на проектирование), исходя из социального заказа, спроса и инвестиционных предложений

Развитие системы озелененных территорий, физкультурно-спортивных сооружений

Для развития системы озелененных территорий настоящим детальным планом предусматриваются следующие первоочередные мероприятия:

проведение озеленения территории застройки в границах detailного плана до соответствия требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения;

поддержание благоустройства существующих озелененных территорий общего пользования;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул.Интернациональной, по ул.Чуйкова, по ул.Ульянка 90, по ул.Ульянка 121, по ул.Войкова 132, озелененного участка общественного центра по ул.Советской 54;

создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог.

Для обеспечения населения физкультурно-спортивными объектами рекомендуются следующие мероприятия:

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

строительство бассейна общего пользования по ул.Войкова;

размещение различных крытых и открытых спортивных сооружений в составе кварталов новой жилой застройки;
 оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м;
 строительство «Академии футбола» с футбольным полем и гостиницей.

Сеть улиц и транспортное обслуживание

Первоочередные мероприятия по развитию и совершенствованию транспортной инфраструктуры предусматривают:

Уличная сеть

Строительство улиц:

Проектируемая №1 (категория В) – 0,40 км;

Проектируемая №3 (категория Ж) – 0,30 км;

Проектируемая №4 (категория Ж) – 0,50 км;

Проектируемая №5 (категория Ж) – 0,40 км;

Улицы категории З – 0,70 км.

Информация по реализации первоочередных мероприятий по реконструкции и строительству улиц представлена на чертеже «Схема уличной сети и транспортного обслуживания» (ГМ-6).

Транспортно-обслуживающие устройства

Строительство автостоянок и парковок:

у объектов общественного назначения на 82 машино-места;

на внутриквартальных территориях на 1050 машино-мест;

автостоянок открытого и боксового типа общей вместимостью на 4223 машино-места.

Инженерная инфраструктура

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

По электроснабжению:

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ и распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых и существующих ТП между собой.

Реконструкция ТП с повышением трансформаторной мощности.

Вынос участков ВЛ и КЛ 10 кВ, попадающих под пятно проектируемой застройки.

Реконструкция ПС, участвующей в электроснабжении потребителей детального плана, существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ с повышением трансформаторной мощности в случае организации отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления с использованием электрической энергии, при необходимости, для возможности оперативного управления энергосистемой.

По газоснабжению:

Строительство газопроводов среднего ($P=0,3$ МПа) и низкого ($P=0,005$ МПа) давления.

Перекладка участков газопроводов, попадающих под пятно застройки, изношенных участков сетей.

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

По теплоснабжению:

Реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения центральной части города с оптимальным использованием в качестве основного источника тепла – Центральную котельную.

Теплоснабжение многоквартирной застройки по ул.Чуйкова от поквартирных теплогенераторов на природном газе или электроэнергии.

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры, удаленных от основного теплоисточника от локальных котельных (крышных, пристроенных, модульных), с использованием в качестве топлива природный газ, электроэнергию.

Реконструкция существующих и строительство новых тепловых сетей с использованием ПИ-труб.

По связи:

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) на период полного освоения будет произведено в помещениях существующей автоматической телефонной станции (АТС).

Строительство новой кабельной телефонной канализации по уличной сети к проектируемой застройке.

Реконструкция (перекладка) существующих линейных сооружений связи, при необходимости.

По водоснабжению:

Проведение инвентаризации водопроводных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных водопроводных сетей согласно программы реконструкции и строительства дорожно-уличной сети. Перекладка водопроводных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Строительство кольцевых водопроводных сетей (с ликвидацией тупиковых участков) в районах новой жилой застройки и существующей усадебной застройки с обеспечением водопроводом всех зданий центральной части.

По водоотведению (канализации):

Реконструкция главной канализационной насосной станции (далее ГКНС) с заменой насосного оборудования на энергосберегающее.

Реконструкция старой нитки напорного трубопровода от ГКНС до очистных сооружений.

Строительство по второй нитке напорных трубопроводов от КНС, при необходимости.

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим сточным водам с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных канализационных сетей. Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Строительство ряда КНС с напорными трубопроводами, сетей самотечной канализации.

По санитарной очистке территории:

Дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов с отгрузкой вторичных материальных ресурсов (далее ВМР) на переработку.

Установка контейнеров на специальных огражденных площадках, для сбора коммунальных отходов.

Организация системы сбора, использования и обезвреживания сложнбытовой техники от населения.

Организация заготовительных пунктов приема ВМР.

По вертикальной планировке территории:

Вертикальная планировка уличной сети в виде высотных отметок и проектных уклонов в характерных местах рельефа, в соответствии с ТКП 45-3.03-227-2010 – «Улицы населённых пунктов», с учетом их функционального назначения (классификации), гидрологических условий.

Организация рельефа внутриквартальных групп застройки.

По дождевой канализации:

Упорядочение существующих выпусков со строительством очистных сооружений закрытого типа в центральной части города в соответствии с решением генерального плана.

Строительство закрытых сетей дождевой канализации с подключением в существующую сеть дождевой канализации.

Строительством локальных очистных сооружений закрытого типа на выпусках в водные объекты.

Организация выпуска очищенных поверхностных сточных вод в водные объекты с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед их сбросом в сеть городской дождевой канализации, при необходимости.

Проведение инвентаризации сетей канализации с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим поверхностным сточным водам и их реконструкция (перекладка) с увеличением диаметра на участках, требующих замены, при необходимости. Реконструкция (перекладка)

изношенных сетей канализации; сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Реконструкция открытой водоотводящей и дренажной сети для приёма и отвода дренажных и поверхностных сточных вод после очистки.

По водному благоустройству:

Реконструкция системы водотоков для аккумуляции дренажных стоков, разгрузки и отвода грунтового поток.

Комплексное благоустройство прибрежной полосы южного берега озера Лепельское с берегоукрепительными работами.

Охрана окружающей среды

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

Для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров СЗЗ, необходима разработка проектов СЗЗ с уменьшением размеров СЗЗ и оценки риска населению:

1. ОАО «Лепельпромшвеймебель», ЧУП «Лепельский коопторг», филиал «Лепельское ДРСУ-202» КУП «Витебскоблдорстрой», Центральная котельная, КУПТП «Приулье», Кулинарный комбинат, пожарное депо РайМЧС, УПЧУП «Лепельская автошкола ДОСААФ», Ветстанция, АЗС, Автобаза РУПС «Белпочта», ГАИ, Типография, Городской рынок, баня;

2. Для объектов, не обеспечивающих соблюдение санитарных разрывов, необходимо обеспечение уровней химического и физического воздействия до величины гигиенических нормативов, подтвержденных результатами расчетов или результатами аналитического (лабораторного) контроля (автопарковки по ул.Чуйкова, Минскому шоссе).

3. Формирование системы защитного, в том числе многоярусного, озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности населенного пункта.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

произвести установку электросиренного оборудования на здании пожарные аварийно-спасательная часть № 1 г. Лепель (ул. Калинина,95);

произвести 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;

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

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

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

учитывать мероприятия по защите населения и персонала организаций от поражающих факторов современных средств поражения.

РАЗДЕЛ 3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Существующее положение 1.01.2020г.	I этап 2025г.	II этап 2030г.
1. Население				
Численность населения	тыс. чел.	10,395	10, 444	10, 766
Плотность населения	чел./га	28,9	29,0	29,8
2. Территории				
<i>Территории в границах проекта, всего</i>	га/%	360,0/100,0	360,0/100,0	360,0/100,0
из них:				
Жилые, в т.ч.	га/%	179,86/ 50,0	185,06/ 51,4	191,32/ 53,1
- жилой многоквартирной застройки	га	64,58	76,78	83,04
- жилой усадебной застройки	га	115,28	108,28	108,28
Общественные	га/%	46,63/12,9	55,8/15,5	61,6/17,1
Рекреационные	га/%	9,4/2,6	17,64/4,9	24,36/6,8
Ландшафтные зоны специального назначения	га	-	10,69	17,41
Водные поверхности	га	-	6,95	6,95
Производственные и коммунально-складские	га/%	12,55/3,5	12,55/3,5	12,55/3,5
Инженерных объектов	га/%	32,0/8,9	35,0/9,7	35,0/9,7
Транспортной инфраструктуры, в т.ч.	га/%	1,53/0,4	1,53/0,4	1,53/0,4
Специального назначения	га/%	25,6/7,1	31,21/8,7	31,21/8,7
Прочие	га/%	2,43/0,7	2,43/0,7	2,43/0,7
3. Жилищный фонд				
Общее количество	тыс. кв. м общ.пл./ кв-р /домов	272,6/ 4844/898	295,96/ 5232/886	321,83/ 5662/882
в том числе:				
- усадебного типа	тыс. кв. м общ. пл./ кв-р/домов	73,04/ 1051/898	72,4/ 1039/886	71,95/ 1031/882
- малоэтажного многоквартирного типа (1-3 эт.)	тыс. кв. м общ. пл./ квартир	34,78/712	34,78/712	34,7/710
- среднеэтажного многоквартирного типа (4-5 эт.)	тыс. кв. м общ. пл./ квартир	164,78/ 3081	188,78/ 3481	215,18/ 3921
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв.м/чел.	26,2	28,3	29,9
Прирост жилищного фонда	тыс. кв. м общ. пл./ квартир		24,0/400	26,4/440
Средняя плотность жилищного фонда	кв.м /га	757,2	821,1	894,0
в том числе:				
усадебного	ед. /га	8	8	8
многоквартирного	кв.м /га	3090	2912	2308
Жилищный фонд, подлежащий, замене (сносу)	тыс. кв. м общ. пл./ квартир домов		0,64/ 12/12	0,63/ 10/5

Показатели	Единица измерения	Существующее положение 1.01.2020г.	I этап 2025г.	II этап 2030г.
4. Производственная застройка				
Общая площадь производственной застройки	тыс.кв.м			
Численность работающих	чел.	40	170	200
5. Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образования	мест мест/тыс. жит.	871/ 84	1121/ 107	1121/ 104
Учреждения общего среднего образования	мест мест/тыс. жит.	2579/ 248	2579/ 247	2999/ 279
Аптеки	<u>объект</u> об-т/тыс. жит.	9/ 1 на 1,15	9/ 1 на 1,16	10/ 1 на 1,08
Клубные, досугово-развлекательные объекты	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	323/ 31	323/ 31	403/ 37
Библиотеки	тыс. томов тыс. томов/ тыс.жит.	73,83/ 7,1	73,83/ 7,1	73,83/ 6,9
Кинотеатры	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	-	-	-
Объекты торговли	тыс. кв. м торг. пл. кв.м/тыс.жит.	10,97/ 1055,3	11,89/ 1138,5	12,94/ 1201,9
Объекты общественного питания	мест мест /тыс.жит.	566/ 54	696/ 67	781/ 73
Гостиницы	мест мест/тыс.жит.	88/ 5,7	218/ 21	293/ 27
Объекты почтовой связи	<u>объект</u> об-т/тыс. жит.	2/ 1 на 5,2	2/ 1 на 5,22	2/ 1 на 5.38
Отделения банков	<u>объект</u> об-т/тыс. жит.	5/ 1 на 2,08	5/ 1 на 2,09	6/ 1 на 1,79
Общественные туалеты	<u>прибор</u> приб./тыс. жит	н/д	11/ 1	12/ 1
6 Транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети, всего	км			
в том числе:				
- магистральных категория В	км	7.9	8.3	8.3
- местного значения категория Ж	км	10.5	11.6	12.5
- местного значения категория З	км	4.3	5.0	5.0
Автомобильные стоянки, автомобильные парковки	маш-мест	1598	1758	1782
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	маш-мест	1213	1496	1735
7 Инженерная инфраструктура				
Общее водопотребление (питьевые нужды)	тыс.куб.м/сут	1,80	2,78	2,86
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут	1,50	2,61	2,69
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	7,87	8,82	9,78
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	9,38	11,20
Суммарное теплотребление	МВт	29,0	35,5	40,0
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	6,297	6,841	7,385

Показатели	Единица измерения	Существующее положение 1.01.2020г.	I этап 2025г.	II этап 2030г.
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	2,86	2,86	2,93
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
8. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	40,3	40,9	41,5
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.	9,0	9,9	14,2
Площадь санитарно-защитных зон	га	126,8	134,5	134,5
9. Охрана среды материальных недвижимых историко-культурных ценностей				
Площадь охранных зон	га	5,0	5,0	5,0
Площадь зоны регулируемой застройки	га	32,1	32,1	32,1
Площадь зоны охраны ландшафта историко-культурной ценности	га	5,1	5,1	5,1