

**«Детальный план ГСК-4 застройки квартала усадебных
жилых до-мов в г. Новополоцке»**
(краткая записка)

Проект «Детальный план ГСК-4 застройки квартала усадебных жилых домов в г. Новополоцке» выполнен по заказу Новополоцкого городского исполнительного комитета на основании решения Новополоцкого городского исполнительного комитета (Решение от 8.02.2022г № 94) на основании задания на проектирование, с учетом первоочередных градостроительных мероприятий, предусмотренных генеральным планом города Новополоцка.

Проектом детального плана рассматривается территория расположенная на левом берегу р. Западная Двина, в восточной части г.Новополоцка. Границами проекта служат:

- с восточной стороны – граница города;
- с южной стороны – земли для ведения лесного хозяйства;
- с западной стороны – существующая жилая усадебная застройка;
- с северной стороны – ул.Молодежная.

Реализация детального плана предусмотрена на расчётный срок до 2035 года. В соответствии с решением Генерального плана города Новополоцка, рассматриваемая территория в основном предназначена для размещения усадебной жилой застройки, а также объектов обслуживания и рекреационных территорий.

К 2035 году ориентировочная численность населения рассматриваемой территории составит 540 человек за счёт увеличения селитебных территорий. Эскизом застройки детального плана предусматривается размещение 65 усадебных жилых домов (жилищный фонд 18900 кв.м).

Запланировано размещение объектов первичного и повседневного обслуживания для проектируемого жилого района: магазины (150 и 190 кв.м торг.пл.), две аптеки, филиал отделения банка, ЖЭС, отделение связи, помещения бытовых услуг.

В рекреационной зоне предусматривается размещение открытых площадок и территорий общего пользования для активного отдыха, детских площадок. В основе идеи-концепции лежит создание единой рекреационно-парковой зоны, гармоничного жилого квартала с высоким уровнем комфорта проживания, собственной инфраструктурой и уникальной экологией, формирование особого жизненного пространства в городских условиях. Предусматриваются организованные пешеходные связи между участками жилой усадебной застройки и территориями озеленения общего пользования. Предлагается формирование зон отдыха у существующих прудов.

Транспортное обслуживание жилого квартала предусматривается сетью магистральных улиц общегородского значения и основных жилых улиц. Предусмотрено развитие велодвижения по всем жилым и магистральным улицам.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Сущ. положение	1 этап (2025г.)	расчетный срок 2035г.
1.	НАСЕЛЕНИЕ				
	Численность населения	чел.	207	300	540
	Плотность населения	чел./га			
2.	ТЕРРИТОРИЯ				
	Площадь территории в границах детального планирования, в том числе:	га	55,0	55,0	55,0
	- жилая, в том числе:	га	7,89	11,85	22,85
	- жилая усадебная	га	7,89	11,85	22,85
	- общественная застройка, в том числе:	га	1,77	1,77	2,64
	- торгово-обслуживающий объект, ресторан	га	1,77	1,77	1,77
	- торгово-обслуживающий объект (два магазина, две аптеки, ЖЭС, отделение связи, филиал отделения банка, бытовые услуги)	га	-	-	0,87
	- территории рекреационные и ландшафтные специального назначения, в том числе:	га	22,42	18,46	6,41
	- озеленение общего пользования	га	-	-	3,34
	- прочее озеленение		-	0,35	3,07
	- открытые озелененные пространства (не благоустроенные)	га	22,42	18,11	-
	- коммунально-обслуживающая	га	0,03	0,03	0,029
	- проезды, улицы в красных линиях	га	22,89	22,89	23,07
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
	Общее количество жилищного фонда в том числе:	тыс. м ² общей площади домов (квартир)	<u>11,200</u> <u>75</u> <u>75</u>	<u>16,100</u> <u>110</u> <u>110</u>	<u>30,100</u> <u>210</u> <u>210</u>
	- усадебного	тыс. м ² общей площади домов (квартир)	<u>11,200</u> <u>75</u> <u>75</u>	<u>16,100</u> <u>110</u> <u>110</u>	<u>30,100</u> <u>210</u> <u>210</u>
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.			56,6
	Прирост усадебного среднеплотного жилищного фонда	тыс. м ² общей площади домов (квартир)	-	<u>4,900</u> <u>35</u> <u>35</u>	<u>18,900</u> <u>135</u> <u>135</u>
	Средняя плотность усадебного жилищного фонда	м ² общ. пл./га			
4.	Средняя плотность усадебного жилищного фонда	ед./га	6	7	8
	СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
	Предприятия торговли	м ² торг. пл. м ² /тыс. чел.	<u>2242,8</u> <u>600</u>	<u>2242,8</u> <u>600</u>	<u>2582,8</u> <u>600</u>

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Сущ. положение	1 этап (2025г.)	расчетный срок 2035г.
	Филиал отделения банка	объект	-	-	1
	Отделение связи объект	объект	-	-	1
	Предприятие общественного питания	посад.мес т/ тыс.	<u>100</u> 22	<u>100</u> 22	<u>100</u> 22
	Комплексные спортивные площадки	Га	-	-	<u>0,39</u> 0,7
	ЖЭС	объект	-	-	1
	*Детский сад	мест/тыс. жит	-	-	<u>18</u> 84,4
	*Общеобразовательная школа	мест/тыс. жит	-	-	<u>42</u> 196,3
	*Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещ./с м	-	-	11
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
	Протяженность уличной сети	км	5,532	5,532	6,980
	в том числе:				
	- магистральные улицы (категории А)	км	1,601	1,601	1,771
	- жилые улицы основные (категории Ж)	км	2,701	2,701	2,726
	- жилые улицы второстепенные (категории З)	км	1,230	1,230	2,483
	Автомобильные стоянки, парковки	маш./мест	72	72	116
	в том числе:				
	- парковки для жилой застройки	маш./мест	-	-	-
	- парковки для объектов общественного назначения	маш./мест	-	-	116
	- постоянного хранения (многоквартирная застр.)	маш./мест	-	-	-
	Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год			0,126
6.	ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
	Озелененность территории	%			40,5
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м2/чел.			47
	Площадь санитарно-защитных зон	га	-	-	0,17