

РЕШЕНИЕ НОВОПОЛОЦКОГО ГОРОДСКОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
27 января 2023 г. № 80

Об утверждении градостроительного проекта

На основании абзаца четвертого части первой пункта 2 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» Новополоцкий городской исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Утвердить градостроительный проект детального планирования «Детальный план ГСК-4 застройки квартала усадебных жилых домов в г. Новополоцке» (прилагается).

2. Контроль за исполнением решения возложить на отдел архитектуры и градостроительства, строительства Новополоцкого городского исполнительного комитета.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

Д.В.Демидов

Управляющий делами –
начальник управления делами

В.К.Мартыненко

УТВЕРЖДЕНО

Решение
Новополоцкого городского
исполнительного комитета
27.01.2023 № 80

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
«Детальный план ГСК-4 застройки квартала усадебных жилых домов
в г. Новополоцке»**

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Глава 1. Исходные данные для проектирования

Глава 2. Стратегия градостроительного развития проектируемой территории

Глава 3. Основные проектные решения

§ 1. Положение проектируемого квартала в плане города и современное состояние

§ 2. Функционально-планировочная организация проектируемой территории

§ 3. Архитектурно-пространственное решение

§ 4. Жилищное строительство

§ 5. Система общественного обслуживания

§ 6. Рекреационные территории и ландшафтные территории специального назначения.

Физкультурно-спортивные сооружения

§ 7. Магистрально-уличная сеть, пассажирский транспорт и транспортно-обслуживающие устройства

§ 8. Инженерное оборудование

§ 9. Природные условия и охрана окружающей среды

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

Глава 4. Первоочередные градостроительные мероприятия

Глава 5. Технико-экономическое обоснование

РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 6. Общие положения

Глава 7. Функциональное зонирование. Градостроительные регламенты освоения функциональных зон

РАЗДЕЛ III. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Чертеж «Детальный план»
2. Разбивочный план красных линий

**РАЗДЕЛ I
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

**ГЛАВА 1
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

1. Градостроительный проект детального планирования «Детальный план ГСК-4 застройки квартала усадебных жилых домов в г. Новополоцке» (далее – ПДП) выполнен в соответствии с:

решением Новополоцкого городского исполнительного комитета от 8 февраля 2022 г. № 94 «О разработке градостроительного проекта детального планирования»; заданием на проектирование от 20 июня 2022 г.; изменением № 1 от 27 июля 2022 г. в задание на проектирование от 20 июня 2022 г.; первоочередными градостроительными мероприятиями, предусмотренными генеральным планом города Новополоцка, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 октября 2015 г. № 863 (далее – генеральный план); положениями строительных норм СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 ноября 2020 г. № 87.

2. При проектировании ПДП использовались материалы: топографической подосновы М 1:2000, выполненной Новополоцким филиалом унитарного предприятия «Институт Витебскгражданпроект» в 2022 году; статистических и иных данных, представленных отделами и службами Новополоцкого городского исполнительного комитета.

**ГЛАВА 2
СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

3. Настоящий ПДП выполнен по заказу Новополоцкого городского исполнительного комитета на основании задания на проектирование, с учетом первоочередных градостроительных мероприятий, предусмотренных генеральным планом.

4. Настоящий ПДП разработан в границах перспективного территориального развития, определенного генеральным планом. Утвержденный генеральный план является основанием для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию.

5. Настоящий ПДП уточняет и конкретизирует решения генерального плана, определяет стратегию социально-экономического и территориального развития планировочной структуры и функционального зонирования территорий, принципы совершенствования окружающей среды, развития системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктур.

6. Функциональное зонирование территории устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных регламентов освоения и застройки проектируемого квартала. В свою очередь, регламенты, установленные настоящим ПДП, на последующих стадиях его реализации могут быть уточнены с учетом изменений нормативно-правовых актов.

7. Основные положения настоящего ПДП (размещение жилых и общественных зданий, сооружений, парковок, инженерных сетей и т.п.) подлежат конкретизации и уточнению на последующих стадиях проектирования, исходя из спроса инвестиционных

предложений, что должно регулироваться Новополоцким городским исполнительным комитетом, без корректировки документа в целом.

8. Площадь территории квартала в границах проектирования – 55,0 га.

Согласно изменениям в задании на проектирование, период, на который разработан настоящий ПДП – до завершения застройки территории, с выделением 1-го этапа до 2025 года. Расчетные показатели ПДП увязаны с расчетным сроком реализации генерального плана – 2035 год (2-ой этап).

Этапы реализации (очередность освоения), в том числе конечный срок реализации настоящего ПДП, будет уточняться Новополоцким городским исполнительным комитетом с учетом наличия инвестиций и необходимости решения текущих задач социально-экономического развития г. Новополоцка.

ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

§ 1. Положение проектируемого квартала в плане города и современное состояние

9. Проектируемая территория, площадью 55,0 га, расположена на левом берегу р. Западная Двина. В состав территории входят существующая усадебная жилая застройка, открытые озелененные пространства.

10. Границами проектируемой территории служат: с востока – ул. Молодежная; с юга – земли для ведения лесного хозяйства; с запада – существующая жилая усадебная застройка; с севера – ул. Молодежная.

11. На момент разработки настоящего ПДП проектируемая территория относится к территории г. Новополоцка, которую занимают существующая усадебная застройка и открытые озелененные пространства.

§ 2. Функционально-планировочная организация проектируемой территории

12. Планировочная организация квартала определена решениями генерального плана, градостроительной ситуацией и природно-ландшафтной характеристикой территории проектирования.

В основу структурной и планировочной организации проектируемой территории положены:

- решение генерального плана для данной территории;
- сложившаяся планировочная структура;
- положение существующих инженерных и транспортных коммуникаций;
- функциональное использование сопредельных территорий;
- планировочные ограничения.

13. Функционально-планировочная организация проектируемой территории предусматривает:

формирование планировочной структуры квартала, включающей систему магистральных и жилых улиц, которая обеспечивает организацию территории различного функционального назначения;

рациональные транспортные и пешеходные связи;

уточнение положения и определение параметров основных планировочных осей, определенных генеральным планом в увязке с внешними направлениями, что обеспечит связь проектируемого квартала с городским центром и остальными районами г. Новополоцка;

формирование комплекса жилой усадебной застройки, зон объектов повседневного обслуживания, увязанных между собой системой пешеходных и транспортных связей;

формирование вдоль магистральных улиц зон с размещением общественной и жилой застройки, торгово-обслуживающего, рекреационного назначения, увязанных пешеходными зонами с высоким уровнем благоустройства;

формирование рекреационной зоны с учетом сложившихся природных условий, рельефа и общих задач по освоению проектируемого квартала;

формирование спортивной зоны с размещением комплексов открытых спортивных площадок.

§ 3. Архитектурно-пространственное решение

14. Архитектурно-планировочное решение проектируемого квартала предусматривает формирование единого планировочного каркаса, основными элементами которого являются композиционные оси, увязанные с планируемой застройкой.

Основой планировочной структуры проектируемого квартала служат существующие улицы – Молодежная (категории «А»), Залюховская (категории «Ж»), Проектируемая № 56 (категории «З»), Экиманская (категории «Ж»), Подворная (категории «Ж»).

Система улиц проектируемой территории дополняется системой пешеходных связей и велодорожек.

15. Стратегия комплексного зонирования территории предусматривает функциональную детализацию отдельных зон проектируемой территории в увязке с общим эскизным решением.

§ 4. Жилищное строительство

16. В соответствии с решениями генерального плана проектируемый квартал предназначен для размещения усадебной жилой застройки, объектов обслуживания и рекреационных территорий.

17. Планировочная организация жилой зоны предполагает взаимоувязанную систему жилых групп с развитой сетью пешеходных связей, обеспечивающих доступность к основным общественным объектам, зонам отдыха, выходам на существующую улично-дорожную сеть. Тем самым обеспечивается качество жизни населения, которое на современном этапе определяется развитостью социальной сферы.

18. Всего жилой фонд в границах проектирования к расчетному сроку предположительно составит 30,100 тыс. кв. м общей площади и будет представлен усадебной жилой застройкой. Величина приусадебных участков принята до 0,10 га. При этом, согласно генеральному плану, допускается размещение участков до 0,15 га. На последующих стадиях освоения территории вдоль ул. Молодежная, в том числе возможен вариант размещение, как отдельно стоящих усадебных жилых домов, так и блокированных, для формирования репрезентативной зоны жилой застройки.

Жилая зона формируются вне санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ), инженерно-транспортных сооружений.

19. Жилая зона увязана с остальными зонами транспортно-пешеходным и ландшафтным каркасом. Чертеж «Детальный план» приведен в разделе III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ» настоящего ПДП.

§ 5. Система общественного обслуживания

20. Социальная инфраструктура является одним из элементов социально-экономического потенциала населенного пункта и представляет собой сложную систему, обеспечивающую условия жизнедеятельности населения. Важнейшей составляющей социальной инфраструктуры является сфера обслуживания.

Состав и вместимость объектов обслуживания определяется, исходя из расчетной потребности населения, с учетом имеющегося потенциала прилегающих районов.

Население квартала должно быть обеспечено необходимым уровнем социально-гарантированного обслуживания, в том числе за счет объектов, расположенных

в транспортной доступности. Исходя из спроса инвестиционных предложений, что регулируется Новополоцким городским исполнительным комитетом, потребности населения, других факторов – состав и мощность (вместимость) объектов обслуживания, предложенных ПДП, может уточняться и конкретизироваться на дальнейших стадиях проектирования с учетом градостроительных регламентов, что в свою очередь не должно вести к снижению уровня обслуживания населения, установленного государственными градостроительными нормативами и правилами, согласно статье 11 Закона Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь». Мощность (вместимость) объектов обслуживания должна соответствовать расчету мощности (вместимости) потребности проектируемого населения и быть не меньше заложенной ПДП.

21. Размещение перспективных общественных зданий и сооружений показано схематично на графических материалах ПДП – чертежи обосновывающей (не утверждаемой) части ПДП. На последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проекты) необходимо уточнять размещение и этажность зданий, внутриквартальных проездов, автомобильных парковок и площадок с учетом регламентов настоящего ПДП.

§ 6. Рекреационные территории и ландшафтные территории специального назначения. Физкультурно-спортивные сооружения

22. Рекреационные территории и ландшафтные территории специального назначения играют важную роль в решении проблемы сохранения и оздоровления окружающей среды города, формировании комфортных и экологически безопасных условий жизнедеятельности его населения, организации отдыха и рекреационных занятий. Рекреационные территории являются важной составляющей частью обеспечения качества жизни людей, ключевым элементом индивидуального и общественного благосостояния.

В границах проектирования структура ландшафтных территорий специального назначения и рекреационных территорий предполагает формирование природного каркаса, основу которого составляют зеленые «коридоры» вдоль улиц, а также отдельные участки озеленения общего пользования и прочее озеленение, согласно генеральному плану.

23. Настоящим ПДП намечен комплекс мероприятий по достижению нормативной доли озелененных территорий в балансе земель проектируемой территории, в том числе:

достижение озелененности квартала не менее 40 %;

создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения территорий общего пользования;

создание нормативных площадей насаждений при строительстве новых общественных объектов и комплексов;

организация спортивных площадок для физкультурно-оздоровительных занятий для разных возрастных групп;

приведение в порядок существующего и организация нового озеленения улиц;

организация площадок для активного отдыха;

развитие велодвижения.

§ 7. Магистральная-уличная сеть, пассажирский транспорт и транспортно-обслуживающие устройства

24. Настоящим ПДП, в соответствии с генеральным планом, решена планировочная структура опорной сети улиц, обеспечивающей транспортные и пассажирские связи между районами г. Новополоцка и внешними направлениями.

В основу стратегии организации транспортно-пешеходной системы проектируемого квартала положены следующие задачи:

создание планировочной системы, обеспечивающей оптимальные транспортные и пассажирские связи между планировочными районами г. Новополоцка, в том числе реконструкция существующей магистральной ул. Молодежной;

реконструкция сети жилых улиц, включающая в себя устройство сети велодорожек для обслуживания жилого квартала и общественных объектов;

устройство сети велодорожек вдоль ул. Молодежной, с дальнейшим ее объединением с существующей сетью велодорожек города и проектируемой сетью велодорожек вдоль жилых улиц ПДП на расчетный срок реализации генерального плана; строительство участка обхода г. Полоцка.

25. Классификация улиц на расчетный срок принята в соответствии с генеральным планом, исходя из транспортно-планировочной структуры и функционального значения территорий квартала, с учетом перспективной интенсивности, состава, организации и режимов движения транспорта и пешеходов.

26. ПДП разработаны поперечные профили улиц путем уточнения поперечных профилей, предусмотренных генеральным планом. Элементы поперечных профилей улиц приняты с учетом требований характера застройки, формирования архитектурно-пространственной композиции, интенсивности, состава и режимов движения транспорта, в соответствии со строительными нормами СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов», утвержденными постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. № 39, и генеральным планом.

Разбивочный план красных линий приведен в разделе III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ» настоящего ПДП.

27. Обслуживание проектируемого квартала общественным транспортом осуществляется за счет автобусных маршрутов, проходящих по улице Молодежной, на расстоянии пешей доступности, не превышающей 800 м.

§ 8. Инженерное оборудование

28. Формирование системы инженерного обеспечения проектируемого квартала намечается на основе решений генерального плана, существующей инженерно-транспортной инфраструктуры и предусматривает:

28.1. по электроснабжению – питание проектируемого квартала выполняется путем запитки от существующей трансформаторной подстанции (далее – ТП) – 150 и врезки в кабельную линию (далее – КЛ) 10кВ на участке ТП-116 – ТП-119. Руководствуясь государственными программами по интеграции Белорусской АЭС в энергосистему Республики Беларусь, на последующих стадиях проектирования возможен вариант применения электроэнергии для нужд отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления застройки квартала при условии разработки градостроительного проекта специального планирования «Схема энергоснабжения» с технико-экономическим анализом и увязкой между собой городских систем тепло-, газо- и электроснабжения;

28.2. по связи – жилые дома и объекты общественного назначения проектируемого квартала обеспечиваются средствами телефонной связи и передачи данных, оповещения о чрезвычайных ситуациях и телевидения от существующей городской сети. От существующей сети до проектируемых объектов рекомендуется проложить волоконно-оптические кабели разной емкости;

28.3. по теплоснабжению – организация системы теплоснабжения для жилых домов усадебного типа предлагается от индивидуальных источников на природном газе для нужд отопления и горячего водоснабжения. Для общественных объектов – организация системы теплоснабжения от сетей электроснабжения для нужд отопления, вентиляции и горячего водоснабжения в связи с удаленностью размещения проектируемых объектов от сетей централизованного теплоснабжения;

28.4. по газоснабжению – предусматривается подача природного газа населению новой и существующей усадебной застройки на нужды отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления от существующих и новых газопроводов низкого давления, развитие сетей природного газа низкого давления. Для надежности газоснабжения предусмотрены закольцовки с существующими сетями газоснабжения;

28.5. по водоснабжению – настоящим ПДП предусматривается организация объединенной хозяйственно-питьевой и противопожарной централизованной системы водоснабжения низкого давления, обеспечивающей подачу расчетных расходов на наружное пожаротушение и хозяйственно-питьевые нужды проектируемой жилой и общественной застройки;

28.6. по бытовой канализации – для канализования проектируемого квартала предусматривается устройство самотечной и напорной сети хозяйственно-бытовой канализации со строительством канализационных насосных станций (далее – КНС). Хозяйственно-бытовые сточные воды от проектируемого квартала поступают через районные КНС на головную канализационную насосную станцию (далее – ГКНС) № 2 с последующей их перекачкой на очистные сооружения ОАО «Нафтан» завод «Полимир». До ввода в эксплуатацию проектируемого квартала необходимо выполнить реконструкцию существующей КНС-5 г. Новополоцка;

28.7. по дождевой канализации – для отвода поверхностных сточных вод с территории квартала запроектированы закрытые самотечные сети дождевой канализации с последующим сбросом в существующие сети дождевой канализации, которые в рамках проекта «Возведение обхода г. Полоцка» перехватываются магистральным коллектором и далее объединенный сток направляется на очистные сооружения закрытого типа и дальнейшим выпуском очищенного стока в реку Западная Двина. Очистные сооружения должны быть построены и введены в эксплуатацию до реализации ПДП;

28.8. по инженерной подготовке территории – настоящим ПДП предусматриваются проведение работ по вертикальной планировке на территории квартала для обеспечения водоотвода.

29. Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72 «О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры», в целях уменьшения сроков и стоимости строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, предоставление заказчикам, застройщикам земельных участков для строительства многоквартирных, блокированных жилых домов в районах (кварталах) индивидуальной жилой застройки осуществляется при наличии инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, – капитальные строения (здания, сооружения) и инженерные сети электроснабжения, сети водоснабжения, улично-дорожная сеть (улицы с проезжей частью, обеспеченной покрытием песчано-гравийной смесью). В дальнейшем необходимо поэтапное наращивание объемов инженерно-транспортной инфраструктуры до уровня, установленного в ПДП. На последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проекты) необходимо уточнять места размещения инженерных сооружений, трассы инженерных сетей, их диаметры и протяженность.

§ 9. Природные условия и охрана окружающей среды

30. В основу мероприятий по оптимизации окружающей среды заложен принцип единовременного формирования качественных условий жизни населения и снижения негативного воздействия на окружающую среду. Выполнение комплекса природоохранных мероприятий направлено на обеспечение минимального техногенного воздействия на природные среды. При разработке настоящего ПДП учитывались планировочные ограничения, установленные в соответствии с нормативными правовыми актами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

С целью оптимизации экологической ситуации настоящим ПДП предусматривается комплекс мероприятий по созданию и содержанию насаждений, выполняющих санитарно-гигиенические, рекреационные, инженерно-технические функции.

31. Удельный вес озелененных территорий различных видов в целом составит 40,5 % от всей проектируемой территории.

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования для рассматриваемой территории на расчетный срок составит 68,8 м²/человека.

32. С целью формирования благоприятной среды обитания человека на проектируемой территории необходимо соблюдение требований при обращении с отходами, установленных Законом Республики Беларусь от 20 июля 2007 г. № 271-З «Об обращении с отходами».

Для сбора твердых коммунальных отходов предусматривается установка контейнеров для раздельного сбора мусора на специальных огражденных площадках. Основным способом обезвреживания коммунальных (твердых бытовых) отходов остается размещение их в санкционированных местах размещения отходов (полигон твердых бытовых отходов). Захоронение отходов жизнедеятельности населения, осуществляется на полигоне твердых коммунальных отходов.

33. С целью защиты водных объектов от возможного загрязнения при дальнейшем освоении проектируемой территории необходимо соблюдение требований законодательства в области охраны и использования вод. Организация поверхностного стока с территории проектируемого квартала решается по централизованной схеме с учетом требований по защите территории от подтопления и предусматривает строительство разветвленных сетей дождевой канализации. Размещение выпусков очищенных поверхностных сточных вод необходимо выполнять с учетом требований пунктов 3, 4 статьи 25 и пункта 4 статьи 47 Водного кодекса Республики Беларусь. Принимая во внимание, что дождевой сток с планируемых автомобильных парковок направляется на очистные сооружения, предусмотренные в рамках проекта «Возведение обхода г. Полоцка», устройство дополнительных очистных сооружений дождевой канализации не требуется. При этом ранее запроектированные очистные сооружения должны быть построены и введены в эксплуатацию до реализации ПДП.

34. В целях создания условий акустического комфорта на территориях, прилегающих к основным улицам, автомобильным стоянкам и автомобильным парковкам, при необходимости, планируется:

применение при строительстве малошумных покрытий проезжей части;

установка в жилых домах стеклопакетов с повышенными характеристиками звукоизоляции;

использование шумозащитных экранов и зеленых насаждений.

Окончательная оценка акустических воздействий транспорта на прилегающую застройку должна выполняться при разработке проектной документации на строительство или реконструкцию конкретного объекта: улицы, дороги, транспортной развязки и определять состав мероприятий по снижению акустического воздействия до допустимых значений.

§ 10. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

35. Общие принципы комплекса мероприятий, направленные на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения, предусматривают:

ограничения по этажности при строительстве зданий на данной территории при недостаточной оснащенности пожарных аварийно-спасательных подразделений МЧС специальной техникой для спасания людей;

поддержание в состоянии постоянной готовности к использованию по назначению имеющихся в городе пожарных гидрантов, водоемов и резервуаров, обеспечив ремонт неисправных;

инженерное обустройство с учетом кольцевания инженерных сетей, что позволит обеспечить их дублирование в случае аварий и выхода из эксплуатации;

развитие магистрально-уличной сети, что при необходимости обеспечит проведение эвакуационных мероприятий (временное отселение населения в безопасные районы),

и ввод сил и средств для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ и мероприятий;

создание условий доступности специальных служб к основным инженерным коммуникациям для их текущего и аварийного обслуживания;

развитие системы оповещения населения о возникновении чрезвычайных ситуаций.

ГЛАВА 4 ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

36. Реализацию настоящего ПДП предполагается осуществлять, используя различные источники финансирования – бюджеты, деньги предприятий, инвестиции коммерческих структур, банков и др.

Освоение общественно-деловых и торговых объектов, их параметры и сроки реализации определяются спросом и инвестиционными предложениями.

Для дальнейшего освоения территории необходима разработка архитектурных, строительных проектов объектов строительства, куда предлагается вложение инвестиций. На последующей стадии проектирования необходимо выполнить разбивку земельных участков с учетом соблюдения градостроительных регламентов ПДП, требований Кодекса Республики Беларусь о земле.

37. Первоочередные мероприятия по строительству жилой и общественной застройки:

37.1. необходимо выполнить комплекс мероприятий по реконструкции улиц;

37.2. жилищное строительство в границах проектирования к концу 1-го этапа (2025 год) предположительно составит 16,100 тыс. кв. м общей площади домов и представлено жилой усадебной застройкой;

37.3. согласно Указу Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72, в целях уменьшения сроков и стоимости строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, при освоении территории квартала возможно строительство первичной инженерно-транспортной инфраструктуры (обеспечивающая минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, – капитальные строения (здания, сооружения) и инженерные сети электроснабжения, сети водоснабжения, улично-дорожная сеть (улицы с проезжей частью, обеспеченной покрытием песчано-гравийной смесью). В дальнейшем необходимо поэтапное наращивание объемов инженерно-транспортной инфраструктуры до уровня, установленного в ПДП.

38. Этапы реализации (очередность освоения), в том числе конечный срок реализации настоящего ПДП, будет уточняться Новополоцким городским исполнительным комитетом с учетом наличия инвестиций и необходимости решения текущих задач социально-экономического развития г. Новополоцка.

ГЛАВА 5 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

39. В соответствии с генеральным планом реализация проектных решений настоящего ПДП предусматривается в период до 2035 года. В течение этого периода настоящим ПДП предусматривается осуществление комплекса градостроительных работ, связанных с размещением новой усадебной застройки, развитием инженерно-транспортной инфраструктуры, размещением объектов обслуживания и организацией рекреационных территорий.

40. В рассматриваемых границах жилой фонд к расчетному сроку, при полном освоении, предположительно составит 30,100 тыс. кв. м общей площади квартир. Прогнозируемое население квартала к 2035 году составит 0,540 тыс. чел.

Планируемая средняя обеспеченность населения жилищным фондом, в соответствии с генеральным планом, на расчетный срок для новой усадебной жилой застройки принята 56,6 кв. м/чел.

41. Одновременно с жилищным строительством, в соответствии с техническими нормативными правовыми актами определен нормативный объем объектов социально-гарантированного обслуживания.

Население квартала должно быть обеспечено необходимым уровнем социально-гарантированного обслуживания, в том числе за счет объектов, расположенных в транспортной доступности. Исходя из спроса инвестиционных предложений, что регулируется государственными исполнительными органами, потребности населения, других факторов – состав и мощность (вместимость) объектов обслуживания, предложенных ПДП, может уточняться и конкретизироваться на дальнейших стадиях проектирования с учетом градостроительных регламентов, что в свою очередь не должно вести к снижению уровня обслуживания населения, установленного государственными градостроительными нормативами и правилами, согласно статье 11 Закона Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь». Мощность (вместимость) объектов обслуживания должна соответствовать расчету мощности (вместимости) потребности проектируемого населения и быть не меньше заложенной ПДП.

Размещение перспективных общественных зданий и сооружений показано схематично на графических материалах ПДП – чертежи обосновывающей (не утверждаемой) части ПДП. На последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проекты) необходимо уточнять размещение и этажность зданий, внутриквартальных проездов, автомобильных парковок и площадок с учетом регламентов настоящего ПДП.

42. При полной реализации проектных решений настоящего ПДП, общая площадь жилых территорий усадебной застройки составит 22,85 га, общественной застройки – 2,64 га, рекреационной и ландшафтной зоны – 6,68 га, улиц в красных линиях (проезды) – 22,801 га; коммунально-обслуживающей – 0,029 га.

43. Основные технико-экономические показатели настоящего ПДП приведены в таблице 1.

Таблица 1

Показатели	Единица измерения	Существующее положение	1-ый этап (2025 год)	Расчетный срок (2035 год)
1	2	3	4	5
1. Население				
Численность населения	чел.	207	300	540
Плотность населения	чел./га	8	12	21
2. Территория				
Площадь территории в границах детального планирования, в том числе:	га	55,0	55,0	55,0
– жилая усадебная	га	7,89	11,86	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 банка, бытовые услуги)	га	–	–	0,87
Территории рекреационные и ландшафтные специального назначения, в том числе:	га	23,19	19,2	6,68
– озеленение общего пользования (в т.ч. пруд)	га	–	–	4,89
– озеленение специального назначения	га	–	–	0,19
– прочее озеленение	га	–	0,35	1,6
– открытые озелененные пространства (не благоустроенные)	га	23,19	18,85	–
– коммунально-обслуживающая	га	0,03	0,03	0,029
– проезды, улицы в красных линиях	га	22,12	22,14	22,801

3. Жилищный фонд				
Общее количество усадебного жилищного фонда	тыс. м ² общей площади	11,200	16,100	30,100
	домов	75	110	210
	квартир	75	110	210
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	–	–	56,6
Прирост усадебного среднеплотного жилищного фонда	тыс. м ² общей площади	–	4,900	18,900
	домов	–	35	135
	квартир	–	35	135
Средняя плотность усадебного жилищного фонда	м ² общ. пл./га	434	624	1168
Средняя плотность усадебного жилищного фонда	ед./га	9	9	9
4. Социальная инфраструктура				
Предприятия торговли	м ² торг. пл.	2242,8	2242,8	2582,8
	м ² /тыс. чел.	600	600	600
Филиал банка	объект	–	–	1
Отделение связи	объект	–	–	1
Предприятие общественного питания	посад. мест	100	100	100
	мест/тыс. жителей	22	22	22
Комплексные спортивные площадки	га	–	–	0,39
	га/тыс. жителей	–	–	0,7
ЖЭС	объект	–	–	1
Учреждения дошкольного образования*	мест	–	–	18
	мест/тыс. жителей	–	–	84,4
Учреждения общего среднего образования*	мест	–	–	42
	мест/тыс. жителей	–	–	196,3
Амбулаторно-поликлинические учреждения*	посещений в смену	–	–	11
5. Транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети в том числе:	км	5,532	5,532	6,980
– 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, автомобильные парковки, в том числе:	маш./мест	72	72	116
– автомобильные парковки для жилой застройки	маш./мест	–	–	–
– автомобильные парковки для объектов общественного назначения	маш./мест	72	72	116
– постоянного хранения (для многоквартирной застройки)	маш./мест	–	–	–
6. Инженерная инфраструктура				
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	0,0346	0,0476	0,0860
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	0,0346	0,0476	0,0860
Суммарная электронагрузка	кВт	394,7	492,7	1260,7
Суммарное теплотребление, в том числе:	МВт	2,328	3,07	5,618
– с использованием централизованного теплоснабжения	МВт	0,64	0,64	0,64
– с использованием природного газа	МВт	1,688	2,430	4,550
– с использованием электроэнергии	МВт	–	–	0,428
Общее газопотребление: в том числе: потребление природного газа	тыс. м ³ /год	32,271	46,77	84,186
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,096	0,132	0,252

Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год			0,126
7. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%			40,5
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.			47
Площадь санитарно-защитных зон	га	–	–	0,17

* Объекты обслуживания вне территории проектирования, расчетная потребность на население в границах проектируемого ПДП.

РАЗДЕЛ II ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 6 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

44. Градостроительные регламенты являются неотъемлемой составляющей развития городских территорий. Установленные в генеральном плане основные положения, функциональное зонирование и система градостроительных регламентов определяют направления градостроительного развития города на всех территориях в границах перспективной городской черты, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

45. Градостроительные регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурной, градостроительной, строительной деятельности и землепользования на территории города в границах перспективной городской черты.

ГЛАВА 7 ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ОСВОЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

46. Функциональные зоны определяются в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Отнесение той или иной части квартала к одному из типов функциональных зон осуществляется на основании выделения доминирующего типа использования территории, охватывающей в совокупности не менее 50–60 % площади зоны, в соответствии с основными положениями генерального плана.

47. В границах проектирования выделены типы и подтипы функциональных зон, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2

Типология территориальных зон ПДП

Типология регулирующих зон		
Вид зоны	Тип зоны	Подтип зоны
Жилая (Ж)	Усадебная застройка (Ж-2)	Жилая усадебная застройка существующая (Ж-2с)
		Жилая усадебная среднеплотная застройка (Ж-2.2)
Общественно-деловая (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)	Торгово-обслуживающие предприятия (О-2.3)
Производственная (П)	Коммунальная (П-2)	Коммунально-обслуживающая (П-2.1)

Рекреационная (Р)	Озеленение общего пользования с высокими и средними нагрузками (Р-1)	С высокими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары общегородского назначения (Р-1.1)
		Со средними рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки (Р-1.2)
Ландшафтная специального назначения (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	–
	Прочее озеленение (Л-3)	–
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)
Инженерной инфраструктуры (И)	Берегоукрепительных сооружений (И-4)	Набережная (И-4.2)
Типология регулируемых зон		
Вид зоны	Тип зоны	
Изменение типа функционального использования территории (ИТ)	–	

48. В границах проектирования определены градостроительные регламенты освоения функциональных зон и представлены в таблице 3.

Тип функциональной зоны	Основной вид строительных объектов	Объекты, допустимые к размещению	Объекты, запрещенные к размещению	Параметры застройки
Зона жилой усадебной среднеплотной застройки	Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи; физкультурно-спортивные сооружения, то же для постоянно проживающего населения; объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	Общежития; учреждения дошкольного образования; учреждения общего среднего образования; специализированные школы (в т.ч. лицеи, гимназии; музыкальные, художественные, спортивные школы); учреждения внешкольного образования детей и молодежи (дома молодежи, технического творчества, школы искусств, воскресные школы); торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, филиал банка, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны); административно-деловые учреждения (учреждения местного самоуправления, кредитно-финансовые учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства); объекты культового назначения; инженерно-технические объекты; мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса)	Многоквартирные жилые дома повышенной этажности (10 и более этажей); многоквартирные многоэтажные жилые дома (6–9 этажей); многоквартирные среднеэтажные жилые дома (4–5 этажей); многоквартирные малоэтажные жилые дома (1–3 этажа); учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования; научно-исследовательские институты; учреждения здравоохранения и социального обеспечения; гаражи, стоянки; автомобильные заправочные станции (далее – АЗС); станции технического обслуживания (далее – СТО); пожарное депо; коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации); объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	Жилые усадебные дома 1–2 этажа; коэффициент застройки 0,05–0,2; коэффициент плотности застройки 0,3; озелененности 40–44 %
Зона общественной специализированной застройки	Торговые центры, фирменные и специализированные магазины; рестораны, кафе, предприятия быстрого питания; парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны; мини-прачечные самообслуживания; дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга и т.п.;	Многоквартирные жилые дома; кредитно-финансовые учреждения; здания проектных организаций, государственных органов; общественных организаций издательств и редакций; мелкооптовые и мелкорозничные рынки; гостиницы; объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления; учреждения связи и телекоммуникаций; объекты культового назначения;	Усадебная застройка; промышленные предприятия; склады и базы; железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	Общественные здания 1–3 этажа; коэффициент застройки – 0,1; коэффициент плотности застройки 0,2; озелененность 20–40 %

	учреждения общего среднего, профессионально-технического образования; специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры; автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты; объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	учреждения внешкольного воспитания школы музыкальные, художественные, дома молодежи, станции юных натуралистов и т.п.; детские спортивные школы; территориальные поликлиники, станции скорой помощи; центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых), дома реабилитации; инженерно-технические объекты		
Рекреационная зона	Древесно-кустарниковые насаждения, аллеи и рядовые группы, массивы, солитеры; скверы; парки (для Р-1.1, Р-1.2); скверы (для Р-1.1, Р-1.2)	Водоемы, водные объекты, фонтаны (для Р-1.1, Р-1.2); экологические научно-познавательные учреждения (для Р-1.1, Р-1.2); набережные (для Р-1.1, Р-1.2); бульвары (для Р-1.1, Р-1.2); все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения; административные, офисные объекты (для Р-1.1, Р-1.2); объекты культуры и массового отдыха (для Р-1.1, Р-1.2); объекты физкультуры и спорта (для Р-1.1, Р-1.2); аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа (для Р-1.1, Р-1.2); объекты водных видов отдыха (для Р-1.1, Р-1.2); объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха (для Р-1.1, Р-1.2); объекты общественного питания (для Р-1.1, Р-1.2); объекты культового назначения (для Р-1, Р-1.2); дворцы спорта, искусственные катки, теннисные корты, участки для гольфа, ипподромы (для Р-1, Р-1.2); транспортно-обслуживающие, коммунальные, инженерно-технические объекты (для Л-1, Л-3); автостоянки, парковки (для Л-1, Л-3)	Парки (для Л-1, Л-3); скверы (для Л-1, Л-3); водоемы, водные объекты, фонтаны (для Л-1, Л-3); экологические научно-познавательные учреждения (для Л-1, Л-3); набережные (для Л-1, Л-3); бульвары (для Л-1, Л-3); кладбища; административные, офисные объекты (для Л-1, Л-3); объекты культуры и массового отдыха (для Л-1, Л-3); объекты физкультуры и спорта (для Л-1, Л-3); аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа (для Л-1, Л-3); объекты водных видов отдыха (для Л-1, Л-3); объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха (для Л-1, Л-3); объекты общественного питания (для Л-1, Л-3); многоквартирные жилые дома; усадебные жилые дома; учреждения общего среднего и дошкольного образования; объекты культового назначения (для Л-1, Л-3); объекты придорожного сервиса; дворцы спорта, искусственные катки, теннисные корты, участки для гольфа, ипподромы (для Л-1.1, Л-3);	Озелененность, в том числе: не менее 76 % для Р-1.1; не менее 76 % для Р-1.2; не менее 90 % для Л-1; не менее 79 % для Л-3; допустимые рекреационные нагрузки чел/га, в том числе: 30–50 для Р-1.1; 30–50 для Р-1.2

			транспортно-обслуживающие, коммунальные, инженерно-технические объекты (для Р-1, Р-1.2); автостоянки, парковки (для Р-1, Р-1.2); производственные объекты	
Коммунально-обслуживающая зона	Объекты инженерного обеспечения (электростанции, котельные, ТП, КНС, и т.п.); объекты зеленого строительства ограниченного пользования		Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО и т.п.); предприятия химической, нефтехимической, машиностроительной, металлообрабатывающей, лесной, деревообрабатывающей, целлюлозно-бумажной, легкой, пищевой и др. видов промышленности; предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты твердых бытовых отходов; склады, базы; кладбища; железнодорожные станции, автовокзалы; многоквартирные жилые дома; усадебные жилые дома	

РАЗДЕЛ III ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Чертеж «Детальный план»



