

РЕШЕНИЕ НОВОПОЛОЦКОГО ГОРОДСКОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
28 декабря 2022 г. № 1342

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 застройки квартала усадебных жилых домов района «Подкастельцы» 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
28.12.2022 № 1342

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
«Детальный план застройки квартала усадебных жилых домов района
«Подкастельцы» в г. Новополоцке»**

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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**

**ГЛАВА 1
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

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

генеральным планом г. Новополоцка, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 октября 2015 г. № 863 (далее – генеральный план); решением Новополоцкого городского исполнительного комитета от 31 января 2021 г. № 60 «О разработке градостроительного проекта детального планирования»; заданием на проектирование от 4 марта 2022 г.; изменением в задание на проектирование № 1 от 27 июля 2022 г.; строительными нормами СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», утвержденными постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 ноября 2020 г. № 87.

2. При проектировании настоящего ПДП использовались материалы: топографической подосновы М 1:2000, выполненной Новополоцким филиалом унитарного предприятия «Институт Витебскгражданпроект» в 2022 году; инженерно-геологических изысканий, выполненных государственным предприятием «Институт Витебсксельстройпроект» в 2022 году.

**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. 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 проектируемой территории, принципы совершенствования окружающей среды, развития системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктур.

6. Функциональное зонирование проектируемой 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 реализации настоящего ПДП могут быть уточнены с учетом требований нормативных правовых актов.

7. Основные положения настоящего ПДП подлежат конкретизации и уточнению на последующих стадиях проектирования, исходя из спроса инвестиционных предложений.

8. Площадь территории квартала в границах проектирования – 33,0 га.

Период, на который разработан настоящий ПДП – до завершения застройки проектируемой территории, с выделением 1-го этапа до 2025 года. Расчетные показатели настоящего ПДП увязаны с расчетным сроком реализации генерального плана – 2035 год (2-й этап).

ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

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

9. Проектируемая территория, площадью 33,0 га, расположена на левом берегу р. Западная Двина. В состав проектируемой территории входят существующая усадебная жилая застройка, открытые озелененные пространства.

10. Границами проектируемой территории служат: с востока – р. Западная Двина; с юга – рекреационная зона; с запада – ул. Якуба Коласа; с севера – рекреационная зона.

11. На момент разработки настоящего ПДП проектируемая территория относилась 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 магистральной 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 центров повседневного обслуживания, увязанных между собой системой пешеходных и транспортных связей;

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

формирование ландшафтной и 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-пространственное 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 – Якуба Коласа (категории «Б»), Набережная (категории «З»), Проектируемая № 54 (категории «З»).

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 социально-гарантированного обслуживания и рекреационных территорий.

17. Планировочная организация жилой зоны предполагает взаимоувязанную систему жилой группы 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 11,162 тыс. кв. м общей площади и будет представлен усадебной жилой застройкой. Жилая зона формируется 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 социально-гарантированного 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, потребности населения, других факторов – состав и мощность (вместимость) объектов социально-гарантированного обслуживания, предложенных настоящим 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 от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь». Мощность (вместимость) объектов социально-гарантированного обслуживания должна соответствовать расчету мощности (вместимости) потребности проектируемого населения и быть не меньше заложенной настоящим ПДП.

21. Размещение перспективных общественных зданий и сооружений показано схематично на графических материалах настоящего ПДП. На последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проект) 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 48 %;

создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп населения 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 велоспортивного движения.

§ 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;

создание сети жилых улиц для обслуживания жилого квартала и общественных объектов;

устройство сети велодорожек в границах проектирования, включающей в себя велодорожки вдоль жилых и магистральной улиц, а также через территорию жилой застройки, с дальнейшим ее объединением с существующей сетью велодорожек на расчетный срок реализации генерального плана.

25. Для обеспечения пропускной способности существующих улиц необходимо проведение мероприятий по их реконструкции, в соответствии с нормативными требованиями.

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.

Настоящим 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 с нормативными правовыми актами и генеральным планом.

26. Обслуживание проектируемой территории общественным транспортом осуществляется за счет автобусных маршрутов, проходящих по ул. Молодежной, на расстоянии пешей доступности, не превышающей 800 м.

27. Настоящим ПДП предусмотрено устройство автомобильных парковок согласно расчетным значениям для жилой и общественной застройки.

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

§ 8. Инженерное оборудование

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

28.1. по электроснабжению – питание проектируемого квартала выполняется путем врезки в кабельную линию 10 кВ № 514 от распределительного пункта № 12 на участке трансформаторной подстанции (далее – ТП) ТП № 104 – ТП № 108. Принимая во внимание современные тенденции 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 на основании технико-экономического обоснования;

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 городской 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 автономной блочно-модульной котельной на природном газе для нужд отопления, вентиляции и горячего водоснабжения. Учитывая то, что схемы инженерной инфраструктуры настоящего ПДП могут уточняться на последующих стадиях проектирования, окончательный вариант теплоснабжения проектируемого квартала (газ, электроэнергия, устройство нескольких блочно-модульных котельных на природном газе и иное) может быть уточнен на последующей стадии проектирования (предпроектная стадия) на основании технико-экономического обоснования;

28.4. по газоснабжению – предусматривается подача природного газа населению новой и существующей усадебной застройки на нужды отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления от существующего газопровода низкого давления;

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 подключение к существующим сетям хозяйственно-бытовой канализации с дальнейшей транспортировкой через районные канализационные насосные станции (далее – КНС) на головную канализационную насосную станцию (далее – ГКНС) № 2 с последующей их перекачкой на очистные сооружения ОАО «Нафтан» завод «Полимир»;

28.7. по дождевой канализации – для отвода поверхностных сточных вод с территории квартала запроектированы закрытые самотечные сети дождевой канализации с установкой очистных сооружений закрытого типа и дальнейшим выпуском очищенного стока в р. Западная Двина;

28.8. по инженерной подготовке территории – настоящим ПДП предусматриваются проведение работ по вертикальной планировке на территории квартала для обеспечения водоотвода. Необходимо выполнить комплекс мероприятий, исключающих подтопление проектируемой территории.

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, 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 настоящем ПДП. На последующих стадиях проектирования (архитектурный, строительный проект) 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 природную среду. 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 48 % от всей проектируемой территории.

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования для проектируемой территории на расчетный срок составит 296,0 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», а также соблюдение Санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 1 ноября 2011 г. № 110.

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 территорий 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.

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 акустического воздействия 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. Настоящим ПДП предусмотрены следующие 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:

соблюдение противопожарных разрывов в застройке;

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;

обеспечение наружным противопожарным водоснабжением проектируемой территории в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

развитие системы оповещения населения о возникновении чрезвычайных ситуаций.

ГЛАВА 4 ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

36. Реализацию настоящего ПДП предполагается осуществлять, используя различные источники финансирования – бюджеты, денежные средства организаций, инвестиции коммерческих структур, банков и другое.

Реализация таких программ, как строительство улиц, ландшафтное обустройство территории проектируемого квартала находится в компетенции городских исполнительных органов.

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

Для дальнейшего освоения проектируемой территории, на основании настоящего ПДП, 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 настоящего ПДП, требований Кодекса Республики Беларусь о земле.

37. Первоочередные мероприятия по строительству жилой и общественной застройки:

37.1. необходимо выполнить комплекс мероприятий, исключающих подтопление проектируемой территории;

37.2. жилищное строительство в границах проектирования к концу 1-го этапа (2025 год) предположительно составит 4,162 тыс. м² общей площади домов и представлено жилой усадебной застройкой.

38. Этапы реализации (очередность освоения), в том числе конечный срок реализации настоящего ПДП, могут 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 социально-гарантированного обслуживания и организацией ландшафтно-рекреационных территорий.

40. В рассматриваемых границах жилой фонд к расчетному сроку, при полном освоении, предположительно составит 11,162 тыс. м² общей площади квартир. Прогнозируемое население квартала к 2035 году составит 0,267 тыс. чел.

Планируемая средняя обеспеченность населения жилищным фондом, в соответствии с генеральным планом, на расчетный срок для новой усадебной жилой застройки принята 45,0 м²/чел.

41. Одновременно с жилищным строительством, в соответствии с градостроительными нормативами и государственными стандартами, настоящим ПДП определен нормативный объем объектов социально-гарантированного обслуживания.

42. При полной реализации проектных решений настоящего ПДП общая площадь жилых территорий усадебной застройки составит 13,01 га, общественной застройки – 0,35 га, рекреационной и ландшафтной зоны – 12,6 га, улиц в красных линиях (проезды) – 7,04 га.

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

Таблица 1. Технико-экономические показатели

Показатели	Единица измерения	Положение на момент разработки настоящего ПДП	1-й этап (2025 год)	Расчетный срок (2035 год)
1	2	3	4	5
1. Население				
Численность населения	тыс. чел.	65	112	267
Плотность населения	чел./га	11	15	20
2. Территории				
Территории в границах проектирования, в том числе:	га	33,0	33,0	33,0
жилая, в том числе:	га	5,76	7,51	13,01
жилая усадебная	га	5,76	7,51	13,01
Общественная застройка, в том числе:	га	–	–	0,35
торгово-обслуживающие объекты (магазин, кафе)	га	–	–	0,35

Территории рекреационные и ландшафтные специального назначения, в том числе:	га	22,23	20,48	12,6
озелененная общего пользования	га	–	3,2	11,3
прочее озеленение	га	–	0,3	1,0
открытые озелененные пространства (не благоустроенные)	га	22,23	16,98	–
озелененные территории специального назначения	га	–	–	0,3
Проезды, улицы в красных линиях	га	5,01	5,01	7,04
3. Жилищный фонд				
Общее количество жилищного фонда, в том числе усадебного	тыс. м ² общей площади	2,034	4,162	11,162
	домов	34	49	99
	квартир	35	50	100
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	26	26	45
Прирост усадебного среднеплотного жилищного фонда	тыс. м ² общей площади	2,034	4,162	11,162
	домов	34	49	99
	квартир	35	50	100
Средняя плотность усадебного жилищного фонда	м ² общ. пл./га	357	554	830
Средняя плотность усадебного жилищного фонда	ед./га	6	7	8
4. Социальная инфраструктура				
Предприятия торговли	м ² торговой площади	–	–	170
	м ² /тыс. жителей	–	–	200
Предприятие общественного питания	посадочных мест	–	–	20
	мест/тыс. жителей	–	–	22
Комплексные спортивные площадки	га	–	–	0,18
	га/тыс. жителей	–	–	0,7
Учреждения дошкольного образования*	мест	–	–	9
	мест/тыс. жителей	–	–	33
Учреждения общего среднего образования*	мест	–	–	19
	мест/тыс. жителей	–	–	78
Амбулаторно-поликлинические учреждения*	посещений в смену	–	–	5
5. Транспортная инфраструктура				
Протяженность улиц, в том числе:	км	1,89	2,18	2,18
магистральные улицы (категории Б)	км	1,00	1,00	1,00
жилые улицы второстепенные (категории З)	км	0,89	1,18	1,18
Гаражи, автомобильные стоянки, автомобильные парковки, в том числе:	маш./мест	–	–	53
автомобильные парковки для жилой застройки	маш./мест	–	–	–
автомобильные парковки для объектов общественного назначения	маш./мест	–	–	53
постоянного хранения (для многоквартирной застройки)	маш./мест	–	–	–
6. Инженерная инфраструктура				
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	0,0091	0,016	0,043
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	0,0091	0,016	0,043
Суммарная электронагрузка	кВт	44	65	168
Суммарное теплотребление, в том числе:	МВт	0,341	0,663	2,155
источник природный газ	МВт	0,068	0,390	2,155
источник твердое топливо	МВт	0,273	0,273	–

Общее газопотребление, в том числе расход природного газа	тыс. м ³ /год	2,650	9,977	354,430
Общее газопотребление, в том числе расход сжиженного газа	т/год	1,679	1,679	–
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,035	0,060	0,108
Территория, требующая инженерной подготовки	Га	–	–	–
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т./год	0,015	0,026	0,062
7. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	67,0	62,0	48,0
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.	–	–	296,0
Площадь СЗЗ	га	0,20	0,20	0,20

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

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.

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.

Настоящим ПДП, в соответствии с генеральным планом, предусмотрено подробное функциональное зонирование территории квартала с выделением участков основных и сопутствующих видов использования.

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 отношение 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. Типы и подтипы функциональных зон

Жилая зона		
Ж	Ж-2с	Жилая усадебная застройка (существующая)
	Ж-2.2	Жилая усадебная среднеточная застройка
Общественно-деловая зона		
	О-2.3	Торгово-обслуживающие предприятия
Рекреационная зона		
Р	Р-1.1	Озеленение общего пользования с высокими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары общегородского значения
	Р-1.2	Озелененные общего пользования со средними рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки
Ландшафтная зона специального назначения		
Л	Л-1.1	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов
	Л-3	Прочее озеленение
Зона транспортной инфраструктуры		
Т	Транспортных коммуникаций Т-1	
	Т-1.1	Улиц и дорог
	Т-1.2	Проезды
	Транспортных сооружений Т-2	
	Т-2.3	Мест хранения автомобильного транспорта
Зона инженерной инфраструктуры		
И	И-4.2	Набережная

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

Таблица 3. Градостроительные регламенты освоения функциональных зон

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 для постоянно проживающего населения; объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	Общежития; учреждения дошкольного образования; учреждения общего среднего образования (в том числе лицеи, гимназии); учреждения дополнительного 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); объекты культового назначения; инженерно-технические объекты; мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса)	Многokвартирные повышенной этажности (10 и более этажей) жилые дома; многоквартирные многоэтажные (6–9 этажей) жилые дома; многоквартирные среднеэтажные (4–5 этажей) жилые дома; многоквартирные малоэтажные (1–3 этажа) жилые дома; учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования; научно-исследовательские институты; учреждения здравоохранения и социального обеспечения; административно-деловые учреждения (учреждения местного самоуправления, кредитно-финансовые организации, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства); 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 0,05–0,1; коэффициент плотности застройки 0,06–0,1; озелененности 40 %
Общественно-деловая зона	Торговые центры, фирменные и специализированные магазины; рестораны, кафе, предприятия быстрого питания; парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны;	Многokвартирные жилые дома; кредитно-финансовые организации; здания проектных организаций, государственных органов; общественных организаций, издательств и редакций;	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 0,1; озелененность 20–30 %

	мини-прачечные самообслуживания; дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга и тому подобное; автомобильные стоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты; объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки; гостиницы; учреждения связи и телекоммуникаций; объекты культового назначения; учреждения дополнительного образования детей и молодежи (музыкальные, художественные школы, дома молодежи, станции юных натуралистов и иное, детские спортивные школы); учреждения общего среднего, профессионально-технического образования; специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры; 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); скверы (для Р-1.1)	Водоемы, водные объекты, фонтаны (для Р-1.1); экологические научно-познавательные учреждения (для Р-1.1); все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения; административные, офисные объекты (для Р-1.1); объекты культуры и массового отдыха (для Р-1.1); объекты физической культуры и спорта (для Р-1.1); аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа (для Р-1.1); объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха (для Р-1.1); объекты общественного питания (для Р-1.1); объекты культового назначения (для Р-1.1);	Парки (для Л-1.1, Л-3); скверы (для Л-1.1, Л-3); водоемы, водные объекты, фонтаны (для Л-1.1, Л-3); экологические научно-познавательные учреждения (для Л-1.1, Л-3); кладбища; административные, офисные объекты (для Л-1.1, Л-3); объекты культуры и массового отдыха (для Л-1.1, Л-3); объекты физической культуры и спорта (для Л-1.1, Л-3); аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа (для Л-1.1, Л-3); объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха (для Л-1.1, Л-3); объекты общественного питания (для Л-1.1, Л-3); многоквартирная жилая застройка; усадебная застройка;	Озелененность, в том числе: не менее 70 % для Р-1.1; не менее 70 % для Р-1.2; не менее 80 % для Л-1.1; не менее 70 % для Л-3; допустимые рекреационные нагрузки чел/га, в том числе: 30–50 для Р-1.1; 30–50 для Р-1.2

		<p>дворцы спорта, искусственные катки, теннисные корты, участки для гольфа, ипподромы (для Р-1.1); транспортно-обслуживающие, коммунальные, инженерно-технические объекты (для Л-1.1, Л-3); автомобильные стоянки, парковки связанные с обслуживанием объектов рекреации (для Р-1.1); автомобильные стоянки, парковки не связанные с обслуживанием объектов рекреации (для Л-1.1, Л-3)</p>	<p>учреждения общего среднего и дошкольного образования; объекты культового назначения (для Л-1.1, Л-3); объекты придорожного сервиса; дворцы спорта, искусственные катки, теннисные корты, участки для гольфа, ипподромы (для Л-1.1, Л-3); транспортно-обслуживающие, коммунальные, инженерно-технические объекты (для Р-1.1); автостоянки, парковки не связанные с обслуживанием объектов рекреации (для Р-1.1); производственные объекты</p>	
--	--	--	---	--

РАЗДЕЛ III. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Чертеж «Детальный план»



2. Разбивочный план красных линий

