

РЕШЕНИЕ НОВОПОЛОЦКОГО ГОРОДСКОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
28 декабря 2022 г. № 1343

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 квартала многоквартирной жилой застройки «Чернещино» 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 № 1343

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ «Детальный план квартала многоквартирной жилой застройки «Чернещино» 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. Ландшафтно-рекреационное обслуживание, спорт

§ 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 квартала многоквартирной жилой застройки «Чернешино» 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 9 февраля 2021 г. № 91 «О разработке градостроительного проекта детального планирования»;
заданием на проектирование от 16 февраля 2021 г.;
изменением в задание на проектирование от 16 февраля 2021 г. № 1;
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 Частным унитарным предприятием по оказанию услуг «НовГеоКом» в 2021 году;
инженерно-геологических изысканий, выполненных производственным республиканским унитарным предприятием «ГЕОСЕРВИС».

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 – 167,1 га.

Период, на который разработан настоящий ПДП, – до завершения застройки 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).

Этапы реализации (очередность освоения), в том числе конечный срок реализации настоящего ПДП, будут уточняться 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 167,1 га, расположена на правом берегу р. Западная Двина. В состав территории входят земли лесного фонда, открытые озелененные пространства, сельскохозяйственные земли, участок усадебной жилой застройки.

10. Границами проектируемой территории служат: с юго-запада – р. Западная Двина; с юго-востока – поселок Чернещино, земли сельскохозяйственного назначения; с северо-востока – железная дорога Витебск – Бигосово – Даугавпилс, земли лесного фонда.

11. На момент разработки настоящего ПДП проектируемая территория относилась к землям перспективного развития г. Новополоцка, значительную часть которой занимают земли лесного фонда, открытые озелененные пространства, земли сельскохозяйственного назначения.

§ 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 многоквартирной застройки, зон центров повседневного обслуживания, увязанных между собой системой пешеходных и транспортных связей;

формирование зоны центра с размещением градостроительных комплексов общественной и жилой застройки, объектов культурно-просветительского, торгово-обслуживающего, спортивно-оздоровительного и другого назначения, увязанных пешеходными зонами с высоким уровнем благоустройства;

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

формирование спортивной зоны с размещением комплексов открытых спортивных площадок;

формирование коммунально-обслуживающей и производственной зоны вне жилой застройки.

§ 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 магистральные улицы категории «А»: ул. Проектируемая № 4, ул. Проектируемая № 6, продолжение ул. Зыгина.

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 многоквартирной многоэтажной застройки и застройки повышенной этажности (от 9 до 16 этажей), а также объектов социально-гарантированного обслуживания и коммунально-обслуживающих объектов, ландшафтно-рекреационных территорий.

17. Планировочная организация жилой зоны предполагает взаимовязанную 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 306,068 тыс. кв. м общей площади и будет представлен многоквартирной многоэтажной застройкой и застройкой повышенной этажности. 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.

Размещение проектируемых территорий в периферийной части города определяет дефицит существующих объектов социально-гарантированного обслуживания. Настоящим ПДП предусматривается размещение объектов социально-гарантированного первичного и повседневного обслуживания для проектируемого жилого квартала.

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

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. Ландшафтно-рекреационное обслуживание, спорт

22. Ландшафтно-рекреационные территории 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. Ландшафтно-рекреационные территории являются важной составляющей частью обеспечения качества жизни людей, ключевым элементом индивидуального и общественного благосостояния.

В границах проектирования структура ландшафтно-рекреационных территорий формируется за счет озеленения общего пользования, озеленения специального назначения и прочего озеленения.

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

достижение озелененности квартала 47,5 %, при нормируемой генеральным планом не менее 40 %;

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

доведение уровня озелененности территории учреждения дошкольного образования с долей насаждений не менее 50 % общей площади участка;

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

организация помещений и 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. Магистрально-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.

25. 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;

реконструкция существующего проезда от автомобильной дороги Р-20 до магистральной улицы категории А (ул. Проектируемая № 6);

увязка транспортной системы с проектом по объекту «Возведение обхода г. Полоцка» с дальнейшим развитием его до магистральной улицы категории А (ул. Проектируемая № 6);

строительство продолжения ул. Зыгина г. Полоцка;

строительство путепровода через существующую железную дорогу до развязки в двух уровнях;

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

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

26. 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.

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.

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 проектируемой территории выполняется от электрической подстанции (далее – ПС) от ПС «Аэропорт» и ПС «Народная» через распределительные пункты (далее – РП) РП-1 и РП-2;

28.2. по связи – жилые дома и объекты социального 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 – основным источником централизованного теплоснабжения г. Новополоцка и проектируемого квартала является Новополоцкая ТЭЦ тепловой мощностью – 1734 Гкал/час, электрической – 270 МВт. 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 другое) может быть уточнен на последующей стадии проектирования (предпроектная стадия) на основании технико-экономического обоснования;

28.4. по газоснабжению – предусматривается использование природного газа на нужды пищевого приготовления для жилых домов и для нужд теплоснабжения общественных зданий;

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. Настоящим ПДП в перспективе предусматривается организация единой централизованной системы водоснабжения на базе существующего городского подземного водозабора «Окунево», водозабора микрорайона «Боровуха» и водозабора микрорайона «Междуречье» путем строительства кольцевых сетей водопровода и дюкеров через р. Западная Двина;

28.6. по бытовой канализации – для канализования проектируемого квартала предусматривается строительство сетей самотечной и напорной хозяйственно-бытовой канализации с устройством канализационных насосных станции (далее – КНС), дюкера через р. Западная Двина и дальнейшим подключением к существующему самотечному коллектору хозяйственно-бытовой канализации в районе ул. Якуба Коласа;

28.7. по дождевой канализации – организация поверхностного стока с территории проектируемого квартала решается по централизованной схеме, территория проектируемого квартала делится на два бассейна канализования. Проектируемые внутриквартальные сети собираются в уличные коллекторы, далее поверхностные

сточные воды направляются на проектируемые очистные сооружения дождевого стока с последующим сбросом в р. Западная Двина и ручей Черный;

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

29. 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 одновременного 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 47,5 % от всей проектируемой территории и соответствует нормируемому уровню озелененности генерального плана не менее 40,0 %.

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования для проектируемой территории на расчетный срок составит 25,8 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», 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 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.

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.

37. Первоочередные мероприятия по строительству жилой и общественной застройки:

37.1. включение в городскую черту проектируемой территории;

37.2. строительство моста через р. Западная Двина и улиц Проектируемая № 4, № 37, № 36, № 40;

37.3. жилищное строительство в границах проектирования к концу 1-го этапа (2025 год) предположительно составит 209,592 тыс. м² общей площади домов и представлено жилой многоквартирной многоэтажной застройкой и застройкой повышенной этажности;

37.4. при реализации планируемой хозяйственной и иной деятельности, в целях выполнения решений по обеспечению экологической безопасности, строительство автомобильных стоянок и парковок вместимостью более 25 мест в границах водоохранной зоны водных объектов, находящихся в границах проектируемой территории, выполнить после строительства и ввода в эксплуатацию очистных сооружений поверхностных сточных вод.

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 многоквартирной многоэтажной застройки и застройки повышенной этажности, 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 306,068 тыс. м² общей площади квартир. Прогнозируемое население квартала к 2035 году составит 11,010 тыс. чел.

Планируемая средняя обеспеченность населения жилищным фондом, в соответствии с генеральным планом, на расчетный срок для новой жилой застройки принята 27,8 м²/чел.

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

Исходя из спроса инвестиционных предложений, потребности населения, других факторов, состав и мощность (вместимость) объектов социально-гарантированного обслуживания могут уточняться и конкретизироваться на дальнейших стадиях проектирования с учетом градостроительных регламентов.

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.

42. При полной реализации проектных решений настоящего ПДП общая площадь жилых территорий многоквартирной застройки составит 39,78 га, общественной застройки – 19,05 га, ландшафтно-рекреационной – 65,53 га, коммунально-обслуживающей зоны – 1,65 га, транспортной инфраструктуры – 2,21 га, улиц в красных линиях – 38,04 га, объекты специального назначения – 0,84 га.

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

Таблица 1. Техничко-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.	0,001	7,581	11,010
Плотность населения	чел./га		128	187
2. Территории				
Территории в границах проектирования в том числе:	га	167,1	167,1	167,1
жилая, в том числе:	га	0,24	30,0	39,78
– жилая многоквартирная застройка повышенной этажности	га	–	24,97	33,56
– жилая многоквартирная многоэтажная застройка	га	–	4,79	6,22
– жилая усадебная	га	0,24	0,24	–
Общественная застройка, в том числе:	га	–	13,76	19,05
– торгово-обслуживающие объекты	га	–	4,99	6,53

– спортивный комплекс				
– торгово-обслуживающие объекты	га	–	4,99	6,53
– спортивный комплекс	га	–	1,25	1,25
– объект культового назначения(церковь)	га	–	–	0,74
– поликлиника	га	–	0,94	0,94
– медицинский центр	га	–	–	2,01
– учреждения дошкольного образования	га	–	1,01	2,01
– учреждения общего среднего образования	га	–	3,79	3,79
– административно-деловой центр	га	–	1,78	1,78
Объекты специального назначения, в том числе:	га	–	–	0,84
– пожарное депо	га	–	–	0,84
Ландшафтно-рекреационные территории, в том числе:	га	–	18,88	65,53
– озелененная общего пользования	га	–	17,24	40,63
– озеленение специального назначения (в т.ч. прочее озеленение)	га	–	1,64	24,9
Коммунально-обслуживающая	га	–	–	1,65
Транспортная инфраструктура	га	–	–	2,21
Проезды, улицы в красных линиях	га	4,97	13,35	17,68
Прочие территории	га	165,15	80,93	–
3. Жилищный фонд				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м ² общей площади	0,055	209,592	306,068
– многоквартирного повышенной этажности	тыс. м ² общей площади	–	177,718	261,203
	квартир	–	2744	4036
	домов	–	20	29
	– многоквартирного многоэтажного	тыс. м ² общей площади	–	32,402
	квартир	–	468	648
	домов	–	6	8
– усадебного	тыс. м ² общей площади	0,055	0,055	–
	квартир	1	1	–
	домов	1	1	–
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	–	27,8	27,8
Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда	м ² общей площади/га	–	3757	5202
4. Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образования	мест	–	200	400
	мест/1000 жителей	–	33	33
Учреждения общего среднего образования	мест	–	1020	1020
	мест/1000 жителей	–	78	78
Предприятия торговли	м ² торговой площади	–	4600	6850
	м ² /1000 жителей	–	600	600
Филиал отделения банка	объект	–	1	2
Отделение связи	объект	–	1	2
Торгово-развлекательный центр в т.ч.:				
– зрительный зал	мест	–	250	250
	мест/1000 жителей	–	20	20
– видеозал	мест	–	250	250
	мест/1000 жителей	–	20	20

Предприятие общественного питания	посадочных мест	–	215	300
	мест/тыс. жителей	–	22	22
Пункт приема вторсырья	объект	–	1	1
Комплексные спортивные площадки	га	–	5,0	7,7
	га/тыс. жителей	–	0,7	0,7
Учреждения общего среднего образования	мест	–	1020	1020
	мест/тыс. жителей	–	78	78
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	–	250	250
	посещений в смену/тыс. жителей	–	20	20
Крытый бассейн	м ² водного зеркала	–	250	250
	м ² водного зеркала/тыс. жителей	–	20	20
Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	–	750	750
	м ² /тыс. жителей	–	60	60
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² площади пола	–	850	850
	м ² площади пола/тыс. жителей	–	70	70
Баня	помывочных мест	–	40	40
	помывочных мест/тыс. жителей	–	3	3
Гостиница	мест	–	65	65
Выставочный зал	м ²	–	300	300
5. Инженерно-транспортная инфраструктура				
Протяженность улиц в том числе:	км	2,27	5,31	8,82
– магистральные улицы	км	2,27	3,33	3,78
– жилые улицы основные	км	–	1,90	4,97
– жилые улицы второстепенные	км	–	0,08	0,08
Гаражи, автомобильные стоянки, автомобильные парковки, в том числе:	маш./мест	–	2830	4955
– автомобильные парковки для жилой застройки	маш./мест	–	2171	3113
– автомобильные парковки для объектов обслуживания	маш./мест	–	659	987
– постоянного хранения (для многоквартирной застройки)	маш./мест	–	–	855
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	–	1,8274	2,7050
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	–	1,8274	2,7050
Суммарная электронагрузка	МВт	–	5,6	8,8
Общее газопотребление	тыс. м ³ /год	–	174,212	310,915
Суммарное теплотребление	МВт	–	32,6265	47,7565
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	–	4,180	6,088
Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т./год	–	1,784	2,592
6. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	98,0	60,0	47,5
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.	–	–	28,44
Площадь СЗЗ	га	23,91	23,91	26,83

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 города 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. Тип функционального назначения определялся по приоритетному использованию, что не исключает другое назначение, соответствующее тем же градостроительным параметрам, но более востребованное. Отнесение той или иной части квартала к одному из типов функциональных зон осуществляется на основании выделения доминирующего типа использования проектируемой 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-1.3	Жилая многоквартирная многоэтажная застройка
	Ж-1.4	Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности
Общественно-деловая зона		
	О-2.1	Административно-деловая
	О-2.3	Торгово-обслуживающие предприятия
	О-2.5	Школьных и дошкольных учреждений
	О-2.6	Лечебно-оздоровительных учреждений
	О-2.7	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений
	О-2.8	Культовых объектов
Рекреационная зона		
Р	Р-1	Озеленение общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками
	Р-2	Озелененные общего пользования с низкими рекреационными нагрузками

Ландшафтная специального назначения		
Л	Л-1	Озелененные специального назначения (озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров)
	Л-3	Прочее озеленение
Производственная зона		
П	П-2.1	Коммунально-обслуживающая
Зона транспортных коммуникаций и сооружений		
Т	Транспортных коммуникаций Т-1	
	Т-1.1	Улиц и дорог
	Т-1.5	Искусственных сооружений на улицах и дорогах
	Транспортных сооружений Т-2	
	Т-2.3	Мест хранения автомобильного транспорта
Зона специального назначения		
СН	СН-1.1	Пожарное депо

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 многоквартирной многоэтажной застройки	Многоквартирные многоэтажные (6–9 этажей) жилые дома; учреждения дошкольного образования; 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); физкультурно-спортивные сооружения для постоянно проживающего населения; объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	Многоквартирные повышенной этажности (10 и более этажей) жилые дома; многоквартирные среднеэтажные (4–5 этажей) жилые дома; общежития; учреждения общего среднего образования (в т.ч. лицеи, гимназии); учреждения дополнительного образования детей и молодежи (дома молодежи, технического творчества, школы искусств, воскресные школы); объекты культового назначения; административно-деловые учреждения (учреждения местного самоуправления, кредитно-финансовые организации, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства); коммунально-обслуживающие объекты (в том числе: гаражи, стоянки, инженерно-технические объекты); мастерские индивидуальной деятельности (кроме автомобильного сервиса)	Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи; многоквартирные малоэтажные (1–3 этажа) жилые дома; учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования; научно-исследовательские институты; учреждения здравоохранения и социального обеспечения; 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)	Многоквартирные жилые дома 6–9 этажей; коэффициент застройки 0,1; коэффициент плотности застройки 0,7; % озелененности 25–42
Зона жилой многоквартирной застройки повышенной этажности	Многоквартирные повышенной этажности (10 и более этажей) жилые дома; учреждения дошкольного образования; торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рестораны, кафе, объекты почтовой	Многоквартирные многоэтажные (6–9 этажей) жилые дома; многоквартирные среднеэтажные (4–5 этажей) жилые дома; общежития; учреждения общего среднего образования (в т.ч. лицеи, гимназии); учреждения дополнительного	Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи; многоквартирные малоэтажные (1–3 этажа) жилые дома; учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования; научно-исследовательские институты;	Многоквартирные жилые дома 10–16 этажей; коэффициент застройки 0,1; коэффициент плотности застройки 0,7; % озелененности 25–42

	<p>связи, филиал банка, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны); физкультурно-спортивные сооружения для постоянно проживающего населения; объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)</p>	<p>образования детей и молодежи (дома молодежи, технического творчества, школы искусств, воскресные школы); объекты культового назначения; административно-деловые учреждения (учреждения местного самоуправления, кредитно-финансовые организации, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства); коммунально-обслуживающие объекты (в том числе: гаражи, стоянки, инженерно-технические объекты); мастерские индивидуальной деятельности (кроме автомобильного сервиса)</p>	<p>учреждения здравоохранения и социального обеспечения; АЗС; СТО; пожарное депо; коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации); объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)</p>	
Общественно-деловая зона	<p>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 иное; автомобильные стоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты; объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары</p>	<p>Многоквартирные жилые дома, кредитно-финансовые организации; здания проектных организаций, государственных органов; общественных организаций издательств и редакций; оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки; гостиницы; организации связи и телекоммуникаций; объекты культового назначения; учреждения дополнительного образования (школы музыкальные, художественные, дома молодежи, станции юных натуралистов и тому подобное); учреждения общего среднего образования, профессионально-технического образования специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры; территориальные поликлиники, станции скорой помощи, центры</p>	<p>Усадебная застройка; промышленные предприятия; склады и базы; железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений</p>	<p>Общественные здания, в том числе: О-2.1 5–9 этажей; О-2.3 1–3 этажа; О-2.5 2–4 этажа; О-2.6 2–9 этажей; О-2.7 1–3 этажа; О-2.8 1–2 этажа коэффициент застройки, в том числе: О-2.1 – 0,07; О-2.3 – 0,1; О-2.5 – 1; О-2.6 – 0,1; О-2.7 – 0,1; О-2.8 – 0,04 коэффициент плотности застройки, в том числе: О-2.1 – 0,5; О-2.3 – 0,3; О-2.5 – 1,5; О-2.6 – 0,2; О-2.7 – 0,2; О-2.8 – 0,07 озелененность, в том числе: О-2.1 20–30 %; О-2.3 20–30 %;</p>

		социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых); дома реабилитации; инженерно-технические объекты		О-2.5 40–52 %; О-2.6 25–43 %; О-2.7 20–30 %; О-2.8 20–40 %
Рекреационная зона	Древесно-кустарниковые насаждения, аллеи и рядовые группы, массивы, солитеры; скверы	Парки; бульвары; набережные; водоемы, водные объекты; фонтаны; все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения; административные, офисные объекты; объекты культуры и массового отдыха; объекты физической культуры и спорта; аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа; объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха; объекты общественного питания; объекты культового назначения; дворцы спорта, искусственные катки, теннисные корты, участки для гольфа, ипподромы	Кладбища; многоквартирная застройка; усадебная застройка; учреждения общего среднего и дошкольного образования; объекты придорожного сервиса; транспортно-обслуживающие, коммунальные, инженерно-технические объекты; автомобильные стоянки, парковки не связанные с обслуживанием объектов рекреации; производственные объекты	Озелененность, в том числе: не менее 70 % для Р-1; не менее 80 % для Р-2; допустимые рекреационные нагрузки чел/га, в том числе: 40–70 для Р-1; 30–50 для Р-2
Ландшафтная специального назначения	Древесно-кустарниковые насаждения, аллеи и рядовые группы, массивы, солитеры	Парки (для Л-3); бульвары (для Л-3); скверы (для Л-3); набережные (для Л-3); водоемы, водные объекты, фонтаны (для Л-3); все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения; административные, офисные объекты (для Л-3); объекты культуры и массового отдыха (для Л-3); объекты физической культуры	Парки (для Л-1); бульвары (для Л-1); скверы (для Л-1); набережные (для Л-1); водоемы, водные объекты, фонтаны (для Л-1); кладбища; административные, офисные объекты (для Л-1); объекты культуры и массового отдыха (для Л-1); объекты физической культуры и спорта (для Л-1); аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа (для Л-1);	Озелененность, в том числе: не менее 70 % для Л-1; не менее 60 % для Л-3

		и спорта (для Л-3); аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа (для Л-3); объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха (для Л-3); транспортно-обслуживающие, коммунальные, инженерно-технические объекты; автомобильные стоянки, парковки	объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха (для Л-1); объекты общественного питания; многоквартирная застройка; усадебная застройка; учреждения общего среднего и дошкольного образования; объекты культового назначения; дворцы спорта, искусственные катки, теннисные корты, участки для гольфа, ипподромы; объекты придорожного сервиса; производственные объекты	
Производственная зона	Объекты инженерного обеспечения (электростанции, газораспределительные пункты, котельные, КНС, и тому подобное); предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО и тому подобное); предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты твердых бытовых отходов; объекты зеленого строительства ограниченного пользования	Сооружения для постоянного и временного хранения легкового автомобильного транспорта (стоянки, парковки, гаражи и тому подобное); предприятия бытового обслуживания; предприятия торговли, объекты зеленого строительства ограниченного пользования	Усадебная застройка; многоквартирная застройка; железнодорожные станции, автовокзалы; кладбища; склады, базы; предприятия химической, нефтехимической, машиностроительной, металлообрабатывающей, лесной, деревообрабатывающей, целлюлозно-бумажной, легкой, пищевой и иных видов промышленности	Озелененности не менее 15 %

