

# ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО РАЙОНА «РОПНО» В Г. НОВОПОЛОЦКЕ

## (краткое описание)

Градостроительная документация «Проект детальной планировки жилого района «Ропно» в г. Новополоцке» выполнена по заказу Новополоцкого городского исполнительного комитета на основании решения от 14.02.2023г № 168 «О разработке градостроительного проекта детального планирования», задания на проектирование, с учетом первоочередных градостроительных мероприятий предусмотренных генеральным планом города Новополоцка.

Период, на который разрабатывается проект – до завершения застройки территории, с выделением 1-го этапа. Расчетные показатели детального плана увязаны с расчетным сроком реализации генерального плана г. Новополоцка:

- 1-ый этап – до 2030 г. (согласно изменению к заданию на проектирование №1 от 18.06.2024 г.);

- расчетный срок – до 2035 г.

Этапы реализации (очередность освоения), в том числе конечный срок реализации проекта, будет уточняться Новополоцким горисполкомом с учётом наличия инвестиций и необходимости решения текущих задач социально-экономического развития г. Новополоцка.

Площадь территории в границах детального плана – 343,4 га.

Границами проекта служат:

- с южной стороны – река Западная Двина, ручей Черный;
- с западной стороны – земли сельскохозяйственного назначения;
- с восточной стороны – оз. Ропно, д. Коллективная;
- с северной стороны – автомобильная дорога Р-20 Витебск-Полоцк-граница Латвийской Республики, земли сельскохозяйственного назначения.

Рассматриваемый район расположен в северной части города и относится к территории перспективного развития г.Новополоцка. Через центральную часть района проходит железная дорога Витебск – Бигосово (Даугавпилс). Территория расположена на землях Боровухского сельсовета, Полоцкого района. В границах детального плана находятся озеро Ропно, земли сельскохозяйственного, назначения КУП «Захарничи» и Филиала РУП «Витебскэнерго» «Весна-энерго», открытые озеленённые пространства, кладбище. На сегодняшний день в районе проектирования находятся существующие деревни Ропно и Подвинье с усадебной низкоплотной застройкой. Так же в границах проектируемой территории располагаются две агроусадьбы «Гасиенда» и «Подвинье».

Планировочными ограничениями на данной территории являются: санитарный разрыв 100 метров от существующей железной дороги; водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов; охранная зона от воздушной ЛЭП (110квт – 20м, 10 квт – 10м); охранная зона от газопровода высокого давления (20 м); зона санитарной охраны водозаборов, базовая санитарно-защитная зона от автогазозаправочной станции, 50 м; минимальное расстояние от мест погребения, 50 м; санитарный разрыв 200 м (согласно генеральному плану) от

республиканской автомобильной дороги Р-20.

В соответствии с решением генерального плана города Новополоцка, рассматриваемая территория предназначена для размещения многоквартирной среднеэтажной застройки, застройки повышенной этажности, усадебной жилой застройки, общественных и коммунально-обслуживающих объектов, рекреационных территорий и ландшафтных территорий специального назначения, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Всего жилой фонд в границах детального плана, согласно предложенного эскиза застройки, к расчётному сроку предположительно составит 225,415 тыс.м.кв. общей площади (в т.ч. новый – 221,73 тыс.м.кв. общей площади) и будет представлен:

- новой многоквартирной застройкой повышенной этажности (4 жилых 10-этажных дома, 640 квартир, жил.фонд 34,792 тыс.м.кв. общей площади);
- новой многоквартирной застройкой средней этажности (36 жилых 5-этажных домов, 3040 квартир, жил.фонд 164,958 тыс.м.кв. общей площади);
- новой усадебной среднеплотной жилой застройкой (157 жилых домов, с размерами приусадебного участка от 0,04 до 0,1 га, средняя площадь одного жилого дома 140 м.кв., жил.фонд 21,980 тыс.м.кв. общей площади);
- существующей (сохраняемая) усадебной застройкой (62 жилых дома, жилфонд 3,342 тыс.м.кв. общей площади).

Существующая усадебная застройка, в соответствии с решениями генерального плана, частично подлежит модернизации. Модернизация застройки вызвана необходимостью строительства инженерно-транспортной инфраструктуры для существующей и планируемой жилой застройки – реконструкция существующих и строительство новых улиц и проездов нормативных параметров, реконструкция существующих и строительство новых инженерных. Дополнительно предлагается проведение работ, связанных с повышением потребительских качеств капитальных и некапитальных строений с приведением их эксплуатационных качеств к уровню современных тенденций в строительстве и требований технических нормативных правовых актов, с целью улучшения условий проживания людей.

На втором этапе освоения, после 2030 года, в соответствии решениями генерального плана г. Новополоцка, предусмотрен ряд мероприятий по трансформации (сносу) усадебной жилой застройки с размещением общественной и многоквартирной застройки:

- вдоль ул. Проектируемая №34, предусмотрен снос существующей усадебной застройки д. Подвинье (за исключением агроусадыбы «Подвинье») для размещения на данной территории многоквартирной среднеэтажной и общественной застройки;
- снос существующей усадебной застройки д. Ропно, по ул. Двинская, для размещения на данной территории общественной застройки (эскизом застройки предлагается размещение спортивного комплекса, а также многофункционального общественного комплекса);
- снос усадебного жилого дома по ул. Центральная, 1 ввиду нарушения санитарного разрыва от существующей железной дороги.

Планировочное решение жилой зоны предусматривает организацию удобных внутриквартальных связей с развитой придомовой инфраструктурой досуга и отдыха. Эскизом застройки предложен вариант расположения многоквартирных жилых домов, при котором были сформированы дворовые территории освобожденные от движения транспорта.

Кроме жилищного строительства детальным планом предусматривается размещение следующих объектов: детского сада на 75 мест (1 этап), общеобразовательной школы на 765 мест (1 этап), два многофункциональных общественных комплекса (1 этап), магазины (в т.ч. с аптеками и кафе), детский сад на 190 мест, лечебно-оздоровительный центр, культурно-просветительский центр, два спортивных комплекса, торгово-развлекательный центр, филиал отделения банка, отделение связи, ЖЭС, объект бытового обслуживания, придорожное кафе, торговый центр, пожарное депо. В коммунально-обслуживающей зоне, вдоль железной дороги, предлагаются к размещению СТО, химчистка, прачечная, АЗС с мойкой до 10 постов, шиномонтаж, гаражи боксового типа на 400 мест, автосалон, мебельное производство, деревообрабатывающее производство без пилорамы, автодром, швейное производство, трикотажные производство, промышленные холодильники для хранения продуктов.

Проектом предусмотрена организация рекреационных территорий и ландшафтных территории специального назначения. Основная часть озеленения общего пользования располагается вблизи оз. Ропно и р. Западная Двина, которые соединяются друг с другом ручьём, расположенным в центральной части проектируемого района. Система озелененных территорий предназначена для организации рекреационной деятельности жителей, выполнения природоохранных функций, улучшения состояния окружающей среды. Озеленение должно формировать природный каркас в виде единой системы открытых и озелененных пространств, имеющих удобные пешеходные и транспортные связи с жилыми и общественными зонами.

Не мало важная роль проектом отведена развития физической культуры и спорта. В целях развития системы массового физкультурно-оздоровительного движения, повышение доступности физкультурно-оздоровительных услуг, эскизом застройки предлагается размещение физкультурно-оздоровительных и спортивных объектов, открытых площадок для активного отдыха.

Проектом намечен комплекс мероприятий по развитию транспортно-пешеходной системы проектируемого района. Для обеспечения необходимого уровня транспортного обслуживания района, комфорта и безопасности передвижения пешеходов, предусмотрены мероприятия по реконструкции существующих и строительству новых улиц и проездов. Обслуживание проектируемой территории планируется за счёт автобусных маршрутов, проходящего по улицам Проектируемой №4, №9, №10, №20, №33, №63, продолжение автомобильной дороги Р-20. При проектировании новой многоквартирной застройки предусмотрено размещение автопарковок со 100% обеспечением численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, исходя из уровня автомобилизации на расчетный срок реализации

генерального плана города.

Учитывая то, что территорию проектирования пересекает железная дорога Витебск – Бигосово (Даугавпилс), для повышения безопасности пешеходного движения через данную железную дорогу проектом предусматривается устройство пешеходного моста с исключением существующего пересечения в одном уровне. На дальнейших стадиях проектирования (архитектурный, строительный проект) следует предусмотреть организацию пешеходного движения с акцентированным отдалением маршрутов от железнодорожных путей и ограждением техническими средствами организации дорожного движения, древесно-кустарниковой растительностью, шумозащитными экранами.

Для обеспечения жилой, общественной и коммунально-обслуживающей застройки проектом намечен комплекс мероприятий по строительству инженерных сетей и сооружений.

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Сущ. положение	1 этап (2030г.)	расчетный срок (2035г.)
<b>1.</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>				
	Численность населения	тыс. чел.	<b>0,073</b>	<b>2,057</b>	<b>8,681</b>
	Плотность населения	чел./га	0,212	6	25
<b>2.</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>				
	Территории в границах детального планирования в том числе:	га	<b>343,4</b>	<b>343,4</b>	<b>343,4</b>
	- <b>жилая, в том числе:</b>	га	<b>32,41</b>	<b>47,34</b>	<b>82,26</b>
	- жилая многоквартирная среднеэтажная застройка	га	-	11,71	46,5
	- жилая застройка повышенной этажности	га	-	-	4,37
	- жилая усадебная	га	32,41	35,63	31,39
	- <b>общественно-деловая, в том числе:</b>	га	-	<b>5,17</b>	<b>21,1</b>
	-центров общегородского значения	га	-	1,58	10,11
	- общественная специализированная	га	-	-	0,12
	- культурно-просветительских объектов	га	-	-	0,51
	- лечебно-оздоровительных объектов	га	-	-	2,5
	-физкультурно-спортивных зданий и сооружений	га	-	-	0,96
	- торгово-обслуживающих предприятий	га	-	0,42	3,06
	- школьных и дошкольных учреждений (детский сад)	га	-	0,5	1,17
	- школьных и дошкольных учреждений (общеобразовательная школа)	га	-	2,67	2,67
	- <b>объекты специального назначения:</b>	га	-	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>
	- пожарное депо	га	-	1,08	1,08
	- <b>рекреационные территории и ландшафтные территории специального назначения, в том числе:</b>	га	<b>275,05</b>	<b>217,63</b>	<b>112,58</b>
	- открытые озелененные пространства (не благоустроенные), в том числе:	га	275,05	202,82	-
	- рекреационная	га	-	0,03	76,87
	-озеленение специального назначения, в том числе:	га	-	14,78	35,71
	- озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов	га	-	13,36	32,89
	- прочее озеленение	га	-	1,42	2,82
	- <b>сельскохозяйственная, в том числе:</b>	га	<b>141,64</b>	<b>115,20</b>	<b>4,87</b>
	- зона сохранения режима использования территории с целью перспективного развития функциональных зон (жилой и общественной)	га	-	-	4,87

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Сущ. положение	1 этап (2030г.)	расчетный срок (2035г.)
	- водные поверхности водных объектов	га	20,30	20,30	22,66
	- коммунально-обслуживающая, в том числе:	га	4,26	5,07	19,45
	- коммунально-обслуживающая	га	0,25	1,06	15,44
	- места погребения	га	4,01	4,01	4,01
	- транспортная инфраструктура	га	11,38	46,81	79,4
	- проезды, улицы в красных линиях	га	11,38	46,81	79,4
<b>3.</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
	Общее количество жилищного фонда в том числе:	тыс. м <sup>2</sup> общей площад и	<b>5,167</b>	<b>58,637</b>	<b>225,415</b>
	- многоквартирного повышенной этажности	тыс. м <sup>2</sup> общей площад и квартир домов	-	-	<u>34,792</u> <u>640</u> 4
	- многоквартирного среднеэтажного	тыс. м <sup>2</sup> общей площад и квартир домов	-	<u>43,390</u> <u>800</u> 10	<u>164,958</u> <u>3040</u> 36
	- усадебного	тыс. м <sup>2</sup> общей площад и квартир домов	<u>5,167</u> <u>103</u> 93	<u>11,5312</u> <u>106</u> 100	<u>25,665</u> <u>228</u> 220
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом по г.Новополоцку	м2/чел.	28,7	30,1	31,6
	Обеспеченность населения жилищным фондом в многоквартирной застройке повышенной этажности	м2/чел.	-	-	27,8
	Обеспеченность населения жилищным фондом в многоквартирной среднеэтажной застройке	м2/чел.	-	23,9	23,9
	Обеспеченность населения жилищным фондом в усадебной застройке	м2/чел.	41,9	44,4	46,3
	<b>Прирост жилищного фонда, в том числе:</b>	тыс. м <sup>2</sup> общей площад и квартир	-	<u>53,470</u> <u>872</u> 82	<u>221,730</u> <u>3837</u> 197

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Сущ. положение	1 этап (2030г.)	расчетный срок (2035г.)
		домов			
	Прирост жилищного фонда многоквартирной застройки повышенной этажности	тыс. м <sup>2</sup> общей <u>площад</u> и <u>квартир</u> домов	-	-	<u>34,792</u> <u>640</u> 4
	Прирост жилищного фонда среднеэтажной многоквартирной застройки	тыс. м <sup>2</sup> общей <u>площад</u> и <u>квартир</u> домов	-	<u>43,390</u> <u>800</u> 10	<u>164,958</u> <u>3040</u> 36
	Прирост усадебного среднеплотного жилищного фонда	тыс. м <sup>2</sup> общей <u>площад</u> и <u>квартир</u> домов	-	<u>10,080</u> <u>72</u> 72	<u>21,980</u> <u>157</u> 157
	Средняя плотность многоквартирной застройки повышенной этажности	м <sup>2</sup> общ. пл./га	-	-	7006
	Средняя плотность среднеэтажной многоквартирной застройки	м <sup>2</sup> общ. пл./га	-		3021
	Средняя плотность усадебного среднеплотного жилищного фонда		-		1363
	Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	тыс. м <sup>2</sup> общей <u>площад</u> и <u>квартир</u> домов	-	-	<u>1,482</u> <u>32</u> 30
<b>4.</b>	<b>СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
	Детские дошкольные учреждения	<u>мест</u> мест/тыс с. жит.	-	<u>75</u> 33	<u>265</u> 33
	Общеобразовательная школа	<u>мест</u> мест/тыс с. жит.	-	<u>765</u> 78	<u>765</u> 78
	Предприятия торговли	<u>м<sup>2</sup> торг.</u> <u>пл.</u> м <sup>2</sup> /тыс. чел.	-	<u>1234</u> 600	<u>4338</u> 600
	Филиал отделения банка	объект	-	1	2
	Отделение связи	объект	-	1	2
	Культурно просветительские объекты, в том числе.: -зрительный зал	<u>мест в</u> <u>зрит.зале</u>	-	-	<u>200</u> 20

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Сущ. положение	1 этап (2030г.)	расчетный срок (2035г.)
	- видеозал	/тыс. жит <u>мест в зрит.зале</u> /тыс. жит	-	-	<u>150</u> 20
	Предприятие общественного питания	посад.мест/ тыс. жит	-	<u>45</u> 22	<u>335</u> 22
	Пункт приема вторсырья	объект	-	1	1
	Комплексные спортивные площадки	Га Га/1000	-	<u>1,44</u> 0,7	<u>7,0</u> 0,7
	Амбулаторно-поликлинические учреждения	Посещ.в смену Посещ.в смену/на 1000жит.	-	-	<u>145</u> 20
	Крытый бассейн	м2водн. зеркала. м2/1000 жит.	-	-	<u>300</u> 20
	Спортзалы общего пользования	м2пл.по ла. м2/1000 жит.	-	<u>150</u> 60	<u>750</u> 60
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м2пл.по ла. м2/1000 жит.	-	<u>150</u> 70	<u>1050</u> 70
	Баня	помыв мест/на 1000жит.	-	-	<u>20</u> 3
	Гостиница	мест	-	-	46
	Выставочный зал	м2	-	-	500
<b>5.</b>	<b>ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
	Протяженность улиц	км	6,296	9,543	16,967
	в том числе:				
	- магистральные улицы категории А	км	4,056	4,056	4,056
	- магистральные улицы категории Б	км	1,124	1,124	2,953
	- улицы местного значения категории Ж	км	0,401	3,648	9,243
	- улицы местного значения категории З	км	0,715	0,715	0,715
	Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	457	4658



№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Сущ. положение	1 этап (2030г.)	расчетный срок (2035г.)
	Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	-	140	800
	Общее водопотребление	тыс. м3/сут.	-		
	Объем сточных вод	тыс. м3/сут.	-		
	Суммарная электронагрузка	кВт	187,6	1841,3	8725
	Общее газопотребление	тыс.м3/год	-	155,927	1213,83
	Суммарное теплотребление	МВт	-	11,047	52,070
	в том числе: на централизованное теплоснабжение	МВт	-	7,95	44,523
	в том числе: источник природный газ	МВт	-	1,931	6,381
	в том числе: источник пеллеты	МВт	-	1,159	1,159
	в том числе: источник электроэнергия	МВт	-	0,007	0,007
	Количество номеров (портов) телефонной	тыс. номеров	0,095	1,052	4,860
	Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	-	0,4114	1,7362
<b>6.</b>	<b>ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
	Озелененность территории	%	85,8	63,2	45,9
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м2/чел.	-	-	61,9
	Площадь санитарно-защитных зон	га	-	9,25	40,88