

РЕШЕНИЕ НОВОПОЛОЦКОГО ГОРОДСКОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
23 сентября 2025 г. N 897

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА ДЕТАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ**

На основании подпункта 4.3 пункта 4 статьи 24 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Новополоцкий городской исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Утвердить градостроительный проект детального планирования "Детальный план микрорайона N 9 в г. Новополоцке" (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

И.П.Бурмистров

УТВЕРЖДЕНО
Решение
Новополоцкого городского
исполнительного комитета
23.09.2025 N 897

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ "ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН МИКРОРАЙОНА N 9 В Г.
НОВОПОЛОЦКЕ"

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Глава 1. Исходные данные для проектирования

Глава 2. Цели градостроительного освоения территорий

Глава 3. Основные проектные решения

§ 1. Существующее положение

§ 2. Планировочная организация и функциональное использование территорий

§ 3. Развитие территорий

§ 4. Социальная инфраструктура

§ 5. Рекреационные территории и ландшафтные территории специального назначения.

Физкультурно-спортивные сооружения

§ 6. Транспортная инфраструктура

§ 7. Инженерная инфраструктура

§ 8. Природные условия и охрана окружающей среды

§ 9. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Глава 4. Техничко-экономическое обоснование

РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 5. Цели регламентов

Глава 6. Функциональное зонирование. Градостроительные регламенты освоения функциональных зон

РАЗДЕЛ III. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Чертеж "Детальный план"

2. Разбивочный план красных линий

РАЗДЕЛ I ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГЛАВА 1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1. Градостроительный проект детального планирования "Детальный план микрорайона N 9 в г. Новополоцке" (далее - ПДП) выполнен в соответствии с:
решением Новополоцкого городского исполнительного комитета от 3 декабря 2024 г. N 1042 "О разработке градостроительного проекта детального планирования";
заданием на разработку детального плана от 17 декабря 2024 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. N 87.
2. При проектировании настоящего ПДП использовались материалы:
топографической подосновы М 1:1000, выполненной Новополоцким филиалом унитарного предприятия "Институт Витебскгражданпроект" в 2025 году;
статистических и иных данных, представленных структурными подразделениями Новополоцкого городского исполнительного комитета.

ГЛАВА 2 ЦЕЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

3. Настоящий ПДП выполнен по заказу Новополоцкого городского исполнительного комитета на основании задания на проектирование с учетом первоочередных градостроительных мероприятий, предусмотренных генеральным планом города Новополоцка, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 октября 2015 г. N 863 (далее - генеральный план).
4. Цель, основные задачи и требования к разработке настоящего ПДП:
уточнение и конкретизация решений генерального плана, определение стратегии экономического и территориального развития планировочной структуры и функционального зонирования рассматриваемой территории с учетом принципов совершенствования окружающей среды, развития системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктур.
5. Настоящий ПДП разработан в границах территориального развития, определенных генеральным планом. Утвержденный генеральный план является основанием для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию.
6. Функциональное зонирование территории устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных регламентов освоения и застройки проектируемого района.
7. Основные положения настоящего ПДП подлежат конкретизации и уточнению на последующих стадиях проектирования исходя из спроса инвестиционных предложений.
8. Период, на который разрабатывается настоящий ПДП - до завершения застройки территории. Расчетные показатели приняты до 2030 года (ориентировочный срок завершения застройки).
9. Очередность освоения, в том числе конечный срок реализации настоящего ПДП, будет уточняться Новополоцким городским исполнительным комитетом с учетом наличия инвестиций и необходимости решения текущих задач социально-экономического развития г. Новополоцка.

ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ Проектные решения

§ 1. Существующее положение

10. Проектируемая территория микрорайона N 9 площадью 37 га находится в юго-восточной части г. Новополюцка на левом берегу реки Западная Двина и входит в состав расчетно-планировочного образования (далее - РПО) "Измеритель", согласно генеральному плану.

11. Рассматриваемая территория преимущественно представлена микрорайоном N 9, ограниченными существующими улицами: ул. Молодежная, ул. Генова, ул. Якуба Коласа, ул. Василевцы. Значительная часть территории застроена преимущественно многоквартирными многоэтажными домами 9 этажей и домами повышенной этажности 10 - 12 этажей.

§ 2. Планировочная организация и функциональное использование территорий

12. Планировочная организация района 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 микрорайона, которая обеспечивает организацию территории различного функционального назначения;

формирование комплекса жилой многоквартирной застройки, объектов социальной инфраструктуры, увязанных между собой системой пешеходных и транспортных связей;

формирование рекреационной и ландшафтной зоны с учетом сложившихся природных условий, рельефа и общих задач по освоению проектируемого микрорайона.

§ 3. Развитие территорий

14. Архитектурно-планировочное решение проектируемого микрорайона предусматривает формирование единого планировочного каркаса, основными элементами которого являются композиционные оси, увязанные с существующими транспортными осями.

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

15. В соответствии с решением генерального плана рассматриваемая территория предназначена для размещения многоквартирной многоэтажной застройки, застройки повышенной этажности, общественных объектов, коммунально-обслуживающих объектов, ландшафтных и рекреационных территорий.

16. Планировочная организация жилых зон предполагает взаимоувязанную систему жилых групп с развитой сетью транспортно-пешеходных связей, обеспечивающих доступность к основным объектам, зонам отдыха. Тем самым обеспечивается качество жизни населения, которое на современном этапе определяется развитостью социальной сферы.

§ 4. Социальная инфраструктура

17. 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.

18. К наиболее востребованным объектам социально-гарантированного обслуживания относятся детские сады и школы. В связи с освоением резервной территории для учреждений общего среднего образования в микрорайоне N 9 под размещение многоквартирной застройки, на основании данных отдела по образованию Новополюцкого городского исполнительного комитета о вместимости и наполняемости существующих учреждений образования, выполнен комплексный анализ с расчетом необходимых мест в учреждениях дошкольного и общего среднего образования для населения микрорайона N 9 и РПО "Измеритель" в целом. Выполненные расчеты показали, что имеющийся резерв мест в существующих учреждениях дошкольного и общего среднего образования РПО полностью обеспечивает население микрорайона на расчетный срок реализации генерального плана 2035 год, в том числе с учетом уплотнения микрорайона N 9.

19. Пешеходная и транспортная доступность учреждений общего среднего образования устанавливается местными исполнительными и распорядительными органами, в том числе с учетом организации подвоза детей.

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

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

21. В границах настоящего ПДП структура озелененных территорий предполагает формирование природного каркаса, основу которого составляют рекреационные зоны общего пользования с высокими и низкими рекреационными нагрузками. Немаловажную составляющую будет играть также озеленение внутридворовых территорий жилой застройки и общественных объектов.

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

- достижение озелененности района 40,87%, при нормируемом генеральным планом не менее 40%;

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

- озеленение территории детских садов с долей насаждений не менее 50% общей площади участка;

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

- создание площадок для активного отдыха;

- развитие велосипедного движения.

§ 6. Транспортная инфраструктура

23. Настоящим ПДП в соответствии с генеральным планом решена планировочная структура опорной сети улиц, обеспечивающей транспортные и пассажирские связи микрорайона с внешними направлениями.

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

- создание планировочной системы, обеспечивающей оптимальные транспортные и пассажирские связи между планировочными районами г. Новополюцка;

реконструкция существующих магистральных улиц категории А и Б (ул. Молодежная, Василевцы, Якуба Коласа, Генова), в том числе с учетом перспективного пропуска трамваев по ул. Молодежная;

увязка уличной сети с решениями по устройству обхода г. Полоцка (продолжения ул. Проектируемая N 6), разработанного государственным предприятием "Белгипродор" в 2022 году;

размещение парковочных мест в границах микрорайона, вдоль реконструируемых улиц и в границах коммунально-обслуживающей зоны;

устройство сети велосипедных дорожек в границах настоящего ПДП, с дальнейшим ее объединением с существующей сетью велосипедных дорожек на расчетный срок реализации генерального плана.

24. Для обеспечения пропускной способности существующих улиц необходимо проведение мероприятий по их реконструкции в соответствии с законодательством.

Классификация улиц на расчетный срок принята в соответствии с генеральным планом исходя из транспортно-планировочной структуры и функционального значения территорий района, 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.

25. При разработке настоящего ПДП эскизом застройки предложен вариант объединения существующих внутриквартальных проездов (в районе домов Молодежная 227 и 245) с проектируемыми проездами для организации дополнительных выездов на ул. Якуба Коласа, по периметру вновь проектируемой застройки. Данное решение благоприятно повлияет на распределение транспортных потоков внутри микрорайона в час пик.

26. Обслуживание общественным транспортом проектируемого района осуществляется за счет автобусных маршрутов, проходящих по улице Молодежной. Настоящим ПДП в том числе учтены решения по объекту "Возведение трамвайной линии в г. Новополоцке" в части устройства трамвайной линии вдоль ул. Молодежной.

27. Настоящим ПДП предусмотрено устройство автомобильных парковок согласно расчетным значениям для жилой и общественной застройки. Расчет необходимых мест для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам, выполнен исходя из уровня автомобилизации - 380 легковых автомобилей на 1000 жителей, согласно генеральному плану. Для обеспечения многоквартирной жилой застройки парковочными местами, как проектируемой, так и существующей, предусмотрено максимальное освоение свободных территорий внутри микрорайона, а также в коммунально-обслуживающей зоне вдоль ул. Якуба Коласа.

§ 7. Инженерная инфраструктура

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

по электроснабжению - питание проектируемого микрорайона выполняется путем врезки в существующие кабельные линии 10кВ трансформаторных подстанций N 128 и 129;

по связи - жилые дома и объекты социальной инфраструктуры проектируемого района обеспечиваются средствами связи и телевидения от существующей городской сети. От существующей сети до проектируемых объектов рекомендуется проложить волоконно-оптические кабели разной емкости;

по теплоснабжению - основным источником централизованного теплоснабжения г. Новополоцка и проектируемого микрорайона является Новополоцкая ТЭЦ. Подключение новых потребителей в микрорайоне N 9 возможно после реализации мероприятий по повышению располагаемого давления на сетевых насосах, установленных на ТЭЦ, для

обеспечения требуемого гидравлического режима теплоснабжения существующих и новых потребителей;

по газоснабжению - существующие сети газоснабжения сохраняются. Принимая во внимание государственные программы по сокращению импортируемых видов энергоресурсов, а также программы по интеграции Белорусской атомной электростанции в энергосистему Республики Беларусь, пищеприготовление в новой проектируемой жилой застройке принято на электрических плитах. На последующих стадиях проектирования в том числе может быть принят вариант пищеприготовления на газовых плитах;

по водоснабжению - настоящим ПДП предусматривается подключение к действующим сетям водопровода высокого давления, идущим от повысительной насосной станции N 1;

по бытовой канализации - для канализования проектируемого микрорайона предусматривается подключение в существующую уличную сеть, проходящую вдоль ул. Якуба Коласа в самотечном режиме, с последующей перекачкой стоков на очистные сооружения ОАО "Нафтан" завод "Полимир";

по дождевой канализации - настоящим ПДП для отвода поверхностных сточных вод с территории микрорайона предусматриваются закрытые самотечные сети дождевой канализации с последующим сбросом в существующий коллектор дождевой канализации, далее объединенный сток направляется на очистные сооружения с дальнейшим выпуском очищенного стока в ручей и далее в реку Западная Двина. Внеплощадочные очистные сооружения планируется ввести в эксплуатацию до строительства сетей дождевой канализации в рамках реализации настоящего ПДП;

по инженерной подготовке территории - настоящим ПДП предусматриваются проведение работ по вертикальной планировке на территории района для обеспечения поверхностного водоотвода.

§ 8. Природные условия и охрана окружающей среды

29. 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 естественную среду. При разработке настоящего ПДП учитывались планировочные ограничения, установленные в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

30. С целью формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека на проектируемой территории необходимо соблюдение требований при обращении с отходами, установленных Законом Республики Беларусь от 20 июля 2007 г. N 271-З "Об обращении с отходами" и иными нормативными правовыми актами.

31. С целью защиты водных объектов от возможного загрязнения при дальнейшем освоении проектируемой территории необходимо соблюдение требований законодательства об охране и использования вод.

32. С целью создания шумозащитных мероприятий на территориях, прилегающих к основным улицам, автомобильным стоянкам и автомобильным парковкам, при необходимости, планируется:

формирование системы зеленых насаждений улиц и дорог;

применение при строительстве дорожных покрытий, обеспечивающий наименьший уровень шума;

ограничение скорости движения при помощи технических средств организации дорожного движения;

установка шумозащитных экранов и зеленых насаждений.

33. После ввода планируемой трамвайной линии в эксплуатацию в установленном законодательством порядке расчетные параметры шума подтверждаются результатами аналитического (лабораторного) контроля измерений физических факторов в контрольных расчетных точках на ближайшей жилой зоне. В случае превышения допустимых значений уровня звука и звукового давления, необходимо проведение дополнительных мероприятий по снижению уровня звукового воздействия.

§ 9. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

34. Настоящим ПДП предусмотрен следующий комплекс мероприятий, направленных на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения:

ограничивать высоту зданий при недостаточной оснащенности пожарных аварийно-спасательных подразделений специальной техникой для спасения людей;

обустраивать проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям;

охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки;

предусматривать бесперебойное функционирование инженерных систем жизнеобеспечения;

иные мероприятия по гражданской обороне.

ГЛАВА 4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

35. Реализация проектных решений настоящего ПДП предусматривается до завершения застройки территории. Расчетные показатели, согласно заданию на разработку, необходимо принять до 2030 года включительно. В течение этого периода настоящим ПДП предусматривается осуществление комплекса градостроительных мероприятий, связанных с размещением новой многоквартирной застройки повышенной этажности, развитием инженерно-транспортной инфраструктуры, размещением рекреационных территорий и ландшафтных территорий специального назначения.

36. В рассматриваемых границах жилой фонд к расчетному сроку при полном освоении предположительно составит 197,4389 тыс. м² общей площади квартир. Прогнозируемое население района к 2030 году составит 7,113 тыс. чел.

Планируемая средняя обеспеченность населения жилищным фондом для микрорайона к расчетному сроку составит 31,6 м²/чел. Для новой многоквартирной жилой застройки повышенной этажности на расчетный срок обеспеченность населения жилищным фондом принята 27,8 м²/чел.

37. Одновременно с жилищным строительством настоящим ПДП определен объем объектов социально-гарантированного обслуживания.

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

Таблица 1

Показатели	Единица измерения	Существующее положение	Расчетный срок (2030 год)
1	2	3	4
1. Население			
Численность населения	тыс. чел.	5,700	7,113
Плотность населения	чел./га	151	189
2. Территория			
Территории в границах проектирования в том числе:	га	37,63	37,63
Жилая, в том числе:	га	13,66	18,99
- многоквартирная застройка среднеэтажная	га	0,30	0,30
- многоквартирная застройка многоэтажная	га	8,30	8,30
- многоквартирная застройка повышенной этажности	га	4,33	9,66
- многоквартирная застройка переменной этажности	га	0,73	0,73
Общественно-деловая, в том числе:	га	2,71	2,71
- центров обслуживания жилых районов и микрорайонов	га	1,57	1,57
- учреждениях дошкольного и общего среднего образования	га	1,14	1,14
Территории рекреационные и ландшафтные, в том числе:	га	13,05	6,21
- с высокими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары общегородского назначения	га	0,62	1,37
- с низкими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки	га	-	3,34
- открытые озелененные пространства	га	12,43	-
- озеленение специального назначения (озелененные территории в границах санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ),	га	-	1,50

санитарных разрывов)			
Коммунально-обслуживающая, в том числе:	га	0,05	0,10
- коммунально-обслуживающая	га	0,05	0,10
Транспортная инфраструктура	га	8,06	9,62
- проезды, улицы в красных линиях	га	7,84	7,79
- мест хранения автомобилей		-	1,83
3. Жилищный фонд			
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м ² общей площади	157,3252	197,4389
- многоквартирного среднеэтажного (4 - 5 этажей)	тыс. м ² общей площади	3,4262	3,4262
	квартир	36	36
	домов	1	1
- многоквартирного многоэтажного (6 - 9 этажей)	тыс. м ² общей площади	95,8793	95,8793
	квартир	1354	1354
	домов	18	18
- многоквартирного повышенной этажности (10 - 16 этажей)	тыс. м ² общей площади	39,9139	80,0276
	квартир	532	1192
	домов	12	16
- многоквартирного переменной этажности	тыс. м ² общей площади	18,1058	18,1058
	квартир	195	195
	домов	2	2
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом по г. Новополюцку	м ² /чел.	30,1	31,6
Обеспеченность населения жилищным фондом в многоквартирной застройке повышенной этажности	м ² /чел.	-	27,8
Прирост жилищного фонда, в том числе:	тыс. м ² общей площади	-	40,1137
	квартир	-	660
	домов	-	4
прирост жилищного фонда многоквартирной застройки повышенной этажности	тыс. м ² общей площади	-	40,1137
	квартир	-	660

	домов	-	4
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе:	квартир/га	155	146
	м²/га	5516	5979
многоквартирного повышенной этажности	квартир/га	123	123
	м²/га	5272	6039
многоквартирного многоэтажной застройки	квартир/га	163	163
	м²/га	5917	5917
многоквартирного переменной этажности	квартир/га	267	267
	м²/га	6652	6652
многоквартирного среднеэтажной застройки	квартир/га	120	120
	м²/га	2542	2542
4. Социальная инфраструктура			
Учреждения дошкольного образования	мест	-	200
	мест/тыс. жителей	-	33
Учреждения дошкольного образования	мест	188	33
	мест/тыс. жителей	33	33
Учреждения общего среднего образования	мест	455	577
	мест/тыс. жителей	78	78
Поликлиники	пос. в смену	148	185
	пос. в смену/ тыс. жителей	26	26
Торговые объекты	м² торг. пл.	6676,8	6676,8
	м²/тыс. жителей	1171	938
Филиал отделения банка	объект	2	2
Отделение связи	объект	1	1
Объект общественного питания	посад. мест	49	156
	мест/тыс. жителей	22	22
Физкультурно-спортивные сооружения	га	0,45	4,98
	га/тыс. жителей	0,08	0,7
5. Транспортная инфраструктура			

Протяженность улиц в том числе:	км	1,952	1,952
- магистральные улицы категории А	км	0,621	0,621
- магистральные улицы категории Б	км	1,331	1,331
Автомобильные стоянки, парковки, в том числе:	машино-мест	734	2703
- автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	211	211
6. Инженерная инфраструктура			
Суммарная электрическая нагрузка	кВт	3088	4749,0
Суммарное теплопотребление	МВт	18,959	23,143
Общее газопотребление	тыс. м ³ /год	326,41	326,41
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	2,280	3,016
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	1,222	1,519
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	1,222	1,519
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	2,2
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	1,374	1,917
7. Охрана окружающей среды			
Озелененность территории	%	63,2	40,9
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.	22,9	14,0
Площадь СЗЗ	га	-	0,12

РАЗДЕЛ II ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 5 ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

39. 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 жизнедеятельности 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.

40. Градостроительные регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и землепользования на территории проектирования.

ГЛАВА 6

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ОСВОЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

41. Функциональные зоны определяются в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Отнесение той или иной части района к одному из типов функциональных зон осуществляется на основании выделения доминирующего типа использования территории, охватывающей в совокупности более 50% площади зоны, в соответствии с основными положениями генерального плана.

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

Таблица 2

Вид зоны	Тип зоны	Подтип зоны
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
Жилая (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Ж-1.2 - среднеэтажная застройка (4 - 5 этажей); Ж-1.3 - многоэтажная застройка (6 - 9 этажей); Ж-1.4 - повышенной этажности (10 - 16 этажей); Ж-1.5 - переменной этажности
	Смешанная застройка (Ж-3)	Ж-3.3 - высокоплотная
Общественно-деловая (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	О-1.3 - центры обслуживания жилых районов и микрорайонов
	Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.5 - учреждения общего среднего и дошкольного образования
Производственная (П)	Коммунальная (П-2)	П-2.1 - коммунально-обслуживающая
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Р-1.1 - общего пользования с высокими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары общегородского

		значения
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	Р-2.1 - природные парки
Ландшафтная специального назначения (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-1.1 - озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов
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

43. Настоящим ПДП определены строительные регламенты, устанавливающие требования (ограничения) к геометрическим параметрам застройки и показателям интенсивности строительного использования. Геометрические параметры застройки определяются границами, линиями и высотой застройки.

44. Настоящим ПДП определены показатели интенсивности строительного использования территории, включающие в себя следующие характеристики:

коэффициент застройки;

коэффициент плотности застройки.

Основные строительные регламенты приведены в таблице 3.

Таблица 3

Подтип зоны	Параметры освоения		
	этажность	коэффициент застройки	коэффициент плотности застройки
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (Ж-1.2)	4 - 5	0,1 - 0,35	0,7 - 1,25
Жилая многоквартирная многоэтажная застройка (Ж-1.3), смешанная застройка (Ж 3.3)	6 - 9	0,1 - 0,45	0,5 - 1,48
Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности (Ж-1.4)	10 - 16	0,1 - 0,45	0,5 - 0,94
Центры обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)	1 - 3	0,1 - 0,5	0,48 - 0,7
Учреждения общего среднего и дошкольного образования (О-2.5)	1 - 4	0,16 - 0,4	0,3 - 0,7

Коммунально-обслуживающие (П-2.1)	1 - 3	0,15 - 0,4	0,1 - 0,2
Зона транспортной инфраструктуры: улицы и дороги (Т-1.1), проезды (Т-1.2)	1	-	-
Зона транспортной инфраструктуры: мест хранения автомобилей (Т-2.3)	1 - 3	-	-

45. Основным критерием эффективности градостроительного использования жилых территорий является показатель плотности жилой застройки, которая регламентируется плотностью жилищного фонда. Плотность жилищного фонда и соотношение различных видов застройки в жилых зонах приведены в таблице 4.

Таблица 4

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Плотность жилищного фонда, м ² общ. пл./га	Доля территорий, %	
		многоквартирная застройка	объекты общественного назначения и коммунально-обслуживающие объекты
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (Ж-1.2)	2000 - 4000	более 60%	до 40%
Жилая многоквартирная многоэтажная застройка (Ж-1.3), смешанная (Ж-3.3), переменной этажности (Ж-1.5)	4000 - 6000	более 60%	до 40%
Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности (Ж-1.4)	не менее 6000	более 60%	до 40%

46. В границах проектирования определен перечень объектов строительства, размещение которых осуществляют в приоритетном порядке (П), а также при определенных условиях возможно (В) и размещение которых запрещено (З).

Перечень объектов, разрешенных к размещению в зонах жилой застройки в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне				
	многоквартирной среднеэтажной (4 - 5 этажей)	многоквартирной многоэтажной (6 - 9 этажей)	многоквартирной повышенной этажности (10 - 16 этажей)	переменной этажности Ж-1.5	смешанной высокоплотной застройки

	Ж-1.2	Ж-1.3	Ж-1.4		Ж-3.3
ОСНОВНЫЕ					
Многоквартирные повышенной этажности - 10 - 16 этажей	З	В	П	П	В
Многоквартирные многоэтажные - 6 - 9 этажей жилые дома	В	П	В	В	П
Многоквартирные среднеэтажные - 4 - 5 этажей жилые дома	П	В	В	В	П
Многоквартирные малоэтажные - 1 - 3 этажа жилые дома	В	В	З	З	В
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 0,15 га, включая площадь застройки	З	З	З	З	З
Садовый домик и хозяйственные постройки	З	З	З	З	З
Общежития	В	В	В	В	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ					
Учреждения дошкольного образования	П	П	П	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П	П	П	П
Специализированные объекты общественного назначения (музыкальные, художественные, спортивные школы)	В	В	В	В	В
Учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы и тому подобное)	В	В	В	В	В
Учреждения здравоохранения и социального обеспечения	В	В	В	В	В
Торговые объекты и объекты бытового обслуживания (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)	П	П	П	П	П

Культовые объекты	В	В	В	В	В
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В	В	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе:					
гаражи, стоянки <*>	В <*>	В <*>	В <*>	В <*>	В <*>
инженерно-технические объекты (канализационные насосные станции, тепловые пункты, районные котельные и тому подобное)	В <*>	В <*>	В <*>	В <*>	В <*>
мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса)	В <*>	В <*>	В <*>	В <*>	В <*>
Автозаправочные станции	З	З	З	З	З
станции технического обслуживания и авторемонтные мастерские <*>	В	В	В	В	В
пожарное депо	З	З	З	З	З
фабрика-химчистка <*>	В	В	В	В	В
Промышленные предприятия	З	З	З	З	З
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	З	З	З	З
Объекты транспортной инфраструктуры (вокзалы, сортировочные станции)	З	З	З	З	З

<*> Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население).

Перечень объектов, разрешенных к размещению в зонах общественной застройки в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 6.

Таблица 6

Объекты строительства	Условия размещения в зонах общественной застройки	
	зона центров обслуживания жилых районов и микрорайонов О-1.3	зона школьных и дошкольных учреждений О-2.5
ОСНОВНЫЕ		

Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	П	В
Финансовые учреждения, административные здания, здания общественных организаций издательств и редакций	П	В
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П
Гостиницы	П	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П
Объекты почтовой связи и электросвязи	В	В
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	П	В
Культовые объекты	П	В
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга и тому подобное	П	П
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З
Инженерно-технические объекты (автоматическая телефонная станция, тепловой пункт и тому подобное)	В	В
Склады и базы	З	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	В	З
Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	П	П

Объекты отдыха и туризма, агроэкотуризма	П	В
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	П
Учреждения общего среднего образования, профессионально-технического образования	В	П
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	В	В
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В
Центры социального обслуживания населения	З	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Многоквартирные жилые дома	В <*>	В <*>
Усадебная застройка	З	З
Промышленные предприятия	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	П	П

<*> При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания.

Перечень объектов, разрешенных к размещению в зонах ландшафтной и рекреационной специального назначения в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 7.

Таблица 7

Объекты строительства	Условия размещения в ландшафтной зоне и рекреационной зоне
-----------------------	--

	специального назначения		
	озеленение общего пользования с высокими рекреационными нагрузками Р-1.1	природные парки Р-2.1	озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов Л-1.1
Объекты озеленения			
парки	П	П	В <*>
дендропарки	В	В	В <*>
скверы	П	В	В <*>
бульвары	П	З	В <*>
лесо-, луго-, гидропарки	З	П	В <*>
Особо охраняемые природные территории	В	В	В <*>
Экологические научно-познавательные учреждения	В	В	З
кладбища	З	З	В <***>
Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П	В
Пункты оказания первой медицинской помощи	В	В	З
Зоны рекреации у воды	В	П	З
Объекты культуры и массового отдыха	П	В	В <***>
Объекты социального и бытового назначения (физической культуры и спорта)	П	В	В <***>
Спортивные площадки	П	П	З
Объекты торгово-бытового назначения	В	В	В <***>
Временные торговые павильоны	В	В	З
Информационные стенды	П	П	В
Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велосипедные парковки)	В	П	В

Объекты общественного питания	В	В	В <***>
Выставочные экспозиции	В	В	В <***>
Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В	В	В <***>
Пункты проката	В	В	3
Общественные туалеты	П	П	3
Пункты оказания медицинской помощи	П	В	3
Административные объекты	В	В	В <***>
Станции (посты) спасения на водах	В	В	3
Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П	В
Объекты санаторно-курортного лечения	3	3	3
Оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха и другое)	3	3	3
Учреждения здравоохранения	3	3	3
Научно-образовательные учреждения	3	3	3
Культурно-просветительные учреждения	3	3	3
Все типы жилых домов	3	3	3
Места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	3	3	В <***>
Культовые объекты	В	В	В <***>
Административные и офисно-деловые объекты	3	3	В <***>
Пожарные депо	3	3	В <***>
Объекты производственного и коммунального назначения	3	3	В <***>
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В	В	В <***>
Площадки для выгула и дрессуры собак	3	3	3
Иные объекты	3	3	П

 <*> Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов и изменения функциональной зоны Л-1 на Р-1 или Р-2 перечень объектов, разрешенных к строительству, будет соответствовать таковому в функциональной зоне Р-1 или Р-2.

<*> Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения % ландшафтной зоны специального назначения.

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в коммунальных зонах, необходимо принимать в соответствии с таблицей 8.

Таблица 8

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне
	коммунально-обслуживающая П-2.1
ОСНОВНЫЕ	
Предприятия легкой и пищевой промышленности. Предприятия электронной и приборостроительной отрасли	В
Предприятия промышленности стройматериалов	В
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей	В
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	В
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	В
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	В
Объекты малого бизнеса	В
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	В
Предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты твердых бытовых отходов	В

Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	З
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (автозаправочные станции, станции технического обслуживания, многоярусные гаражи)	В
Склады, базы	В
Объекты инженерного обеспечения (электростанции, газорегуляторные пункты, котельные, канализационные насосные станции, и тому подобное)	В
Пожарные депо	В
Кладбища	З
ТЭЦ	В
Автовокзалы междугородные	В
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	П
Таможенные терминалы	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
Многоквартирные жилые дома	З
Усадебная застройка	З
Общежития	З
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	З
Торговые объекты	В
Объекты общественного питания и бытового обслуживания	В
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	З
Учреждения среднего специального образования	З
Учреждения культуры и досуга	З
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортивные	В

площадки)	
Административные здания, проектные организации, финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	В
Санаторно-курортные организации (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З
Культовые объекты	З
Объекты зеленого строительства ограниченного пользования	П

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в зоне транспортной инфраструктуры, необходимо принимать в соответствии с таблицей 9.

Таблица 9

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зоне транспортной инфраструктуры		
	улиц и дорог Т-1.1	проездов Т-1.2	мест хранения автомобилей Т-2.3
ОСНОВНЫЕ			
Транспортные коммуникации и специализированные (профильные) объекты городского транспорта, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории населенного пункта и пригородной зоне	П	П	П
Промышленные предприятия, связанные с транспортом	З	З	В
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	З	З	В
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки и другое) для обслуживания транспортных	З	З	В

предприятий или их работников			
Объекты малого бизнеса, связанные с транспортом у дорог, парковок, вокзалов	З	З	В
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей	З	З	В
Автомобильные парковки, стоянки	В	В	П
Склады, базы	З	З	В

Примечание. Размещение объектов в зоне мест хранения автомобилей (Т-2.3) возможно при условии обеспечения жителей микрорайона N 9 расчетным количеством мест хранения автомобилей.

РАЗДЕЛ III ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Чертеж "Детальный план"



