

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН МИКРОРАЙОНА №9 В Г.НОВОПОЛОЦКЕ

Цели градостроительного освоения территории. Развитие территорий

«Детальный план микрорайона №9 в г.Новополоцке» выполнен по заказу Новополоцкого городского исполнительного комитета на основании решения Новополоцкого городского исполнительного комитета от 03.12.2024г № 1042 «О разработке градостроительного проекта детального планирования», задания на разработку детального плана, с учетом первоочередных градостроительных мероприятий предусмотренных генеральным планом города Новополоцка (далее – генеральный план).

Детальный план 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. Стратегия градостроительного развития проектируемого микрорайона детально изложена в форме регламентов освоения и использования территории. Регламенты включают в себя градостроительные, архитектурно-строительные и другие параметры освоения функциональных зон.

Период, на который разрабатывается проект – до завершения застройки территории. Расчётные показатели детального плана, согласно задания на разработку, принять до 2030 года включительно (ориентировочный срок завершения застройки).

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.

Основной задачей при разработке данного детального плана ставилась проработка возможности размещения новой многоквартирной застройки в микрорайоне №9 на незастроенной территории (резервная для размещения учреждений общего и среднего образования), в целях наиболее эффективного освоения земельных ресурсов города и экономии бюджетных средств на строительстве новых школьных и дошкольных учреждений, с учетом мощности и режима работы существующих учреждений.

Проектируемая территория микрорайона №9, площадью 37 га, находится в юго-восточной части г.Новополоцка на левом берегу р.Западная Двина и входит в состав расчётно-планировочного образования (далее – РПО) «Измеритель», согласно генеральному плану. Площадь территории в границах детального плана – 37 га. Рассматриваемая территория преимущественно представлена микрорайоном №9, ограниченными существующими улицами: ул.Молодёжная, ул.Генова, ул.Якуба Коласа, ул.Василевцы. С восточной стороны от микрорайона в границы детального плана включены озеленённые территории левого берега р.Западная Двина, и перспективная зона транспортной инфраструктуры. Территория расположена на землях г.Новополоцка, значительная часть участка застроена преимущественно многоквартирными многоэтажными домами 9 этажей и домами повышенной этажности 10-12 этажей. Общественная застройка представлена тремя отдельно стоящими торговыми объектами вдоль ул.Молодёжная, а также встроенными общественными объектами

в первых этажах жилых зданий. В западной части микрорайона ведётся строительство детского сада на 200 мест.

Планировочная организация детального плана определена решениями генерального плана г.Новополюцка, градостроительной ситуацией и природно-ландшафтной характеристикой территории, а также существующим инженерно-транспортным каркасом.

На рассматриваемой территории определяются зоны и участки различного функционального назначения, использование которых регламентируется. Функциональное зонирование показано на чертеже детального плана. Территория детального плана представлена следующими функциональными зонами:

- жилая многоквартирная застройка повышенной этажности (10 и более этажей);
- жилая многоквартирная многоэтажная застройка;
- жилая многоквартирная среднеэтажная застройка;
- смешанной высокоплотной застройки;
- центров обслуживания жилых районов и микрорайонов;
- школьных и дошкольных учреждений;
- рекреационная (общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, с низкими рекреационными нагрузками);
- ландшафтная специального назначения;
- коммунально-обслуживающего назначения;
- транспортной инфраструктуры.

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

Планировочная организация жилых зон предполагает взаимоувязанную систему жилых групп различной конфигурации с развитой сетью транспортно-пешеходных связей, обеспечивающих доступность к основным точкам притяжения - общественным объектам, выходам на внешние направления. Тем самым обеспечивается качество жизни населения, которое на современном этапе определяется развитостью социальной сферы.

Социальная инфраструктура

Социальная инфраструктура является одним из элементов социально-экономического потенциала города и представляет собой сложную систему, обеспечивающую условия жизнедеятельности населения. Важнейшей составляющей социальной инфраструктуры является сфера обслуживания. Состав и вместимость объектов обслуживания определяется исходя из расчётной потребности населения, с учётом имеющегося потенциала прилегающих районов, микрорайонов.

Население рассматриваемого микрорайона, как и города в целом, должно быть обеспечено благоприятной окружающей средой, которая в том числе включает в себя необходимый уровень социально-гарантированного обслуживания. Исходя из спроса инвестиционных предложений, что регулируется государственными исполнительными органами, потребности населения, других факторов - состав и мощность (вместимость) объектов обслуживания должна уточняться на дальнейших стадиях проектирования с учётом градостроительных регламентов, что в свою очередь не должно вести к снижению уровня обслуживания населения, установленного государственными градостроительными нормативами и правилами.

В связи с освоением резервной территории для учреждений общего среднего образования в микрорайоне №9 под размещение многоквартирной застройки, на основании данных отдела по образованию Новополоцкого горисполкома о вместимости и наполняемости существующих учреждений образования, выполнен комплексный анализ с расчётом необходимых мест в школьных и дошкольных учреждениях для населения микрорайона №9 и РПО «Измеритель» в целом. Выполненные расчёты показали, что имеющийся резерв мест в существующих школьных и дошкольных учреждениях РПО полностью обеспечивает население района на расчётный срок реализации генерального плана 2035 год, в том числе с учётом уплотнения микрорайона №9. Согласно п. 7.4.7 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населённых пунктов» пешеходная и транспортная доступность учреждений дошкольного и общего среднего образования и учреждений здравоохранения устанавливается местными исполнительными и распорядительными органами (в том числе с учетом организации подвоза детей).

Для микрорайона №9, с учётом его уплотнения, на расчетный срок реализации проекта (2030 год), с учетом роста населения потребуется 233 места в учреждениях дошкольного образования. Обеспечение жителей необходимым количеством мест будет осуществляться за счет строящего детского сада на 200 мест, расположенного по адресу ул. Василевцы, 16А. 33 места будут обеспечены, за счет резервных мест ГУО «Детский сад № 35 г.Новополоцка», расположенного по адресу ул. Молодежная, 193А. Общая потребность мест в учреждениях дошкольного образования для РПО №2 «Измеритель» и РПО №3 «Восток» на 2035 год составит 2006 мест, что полностью может обеспечиваться существующими объектами дошкольного образования, поскольку их общая проектная мощность составляет 3916 мест. Это полностью закрывает потребность жителей РПО №2 и РПО №3, а так же остается 1910 резервных мест в учреждениях дошкольного образования, расположенных только в пределах РПО №2 «Измеритель».

Для микрорайона №9, с учётом его уплотнения, на расчетный срок реализации проекта (2030 год), с учетом роста населения потребуется 577 мест в учреждениях общего среднего образования. Обеспечение жителей необходимым количеством мест будет осуществляться за счет резервных мест в ГУО «Средняя школа №14 г.Новополоцка» (87 мест) и ГУО «Средняя школа №8 г.Новополоцка» (470 мест). Общая потребность мест в учреждениях общего среднего образования для РПО №2 «Измеритель» и РПО №3 «Восток» на 2035 год составит 4683 места, что полностью может обеспечиваться существующими объектами общего среднего образования, поскольку их общая проектная мощность составляет 11063 мест. Это полностью закрывает потребность жителей РПО №2 и РПО №3, а так же остается 6380 резервных мест в учреждениях общего среднего образования, расположенных только в пределах РПО №2 «Измеритель». Стоит отметить, что по прогнозируемым показателям общей динамики численности населения РПО №2 прослеживается тенденция к ее уменьшению, что так же исключает потребность в строительстве новых учреждений дошкольного и школьного образования в ближайшее время.

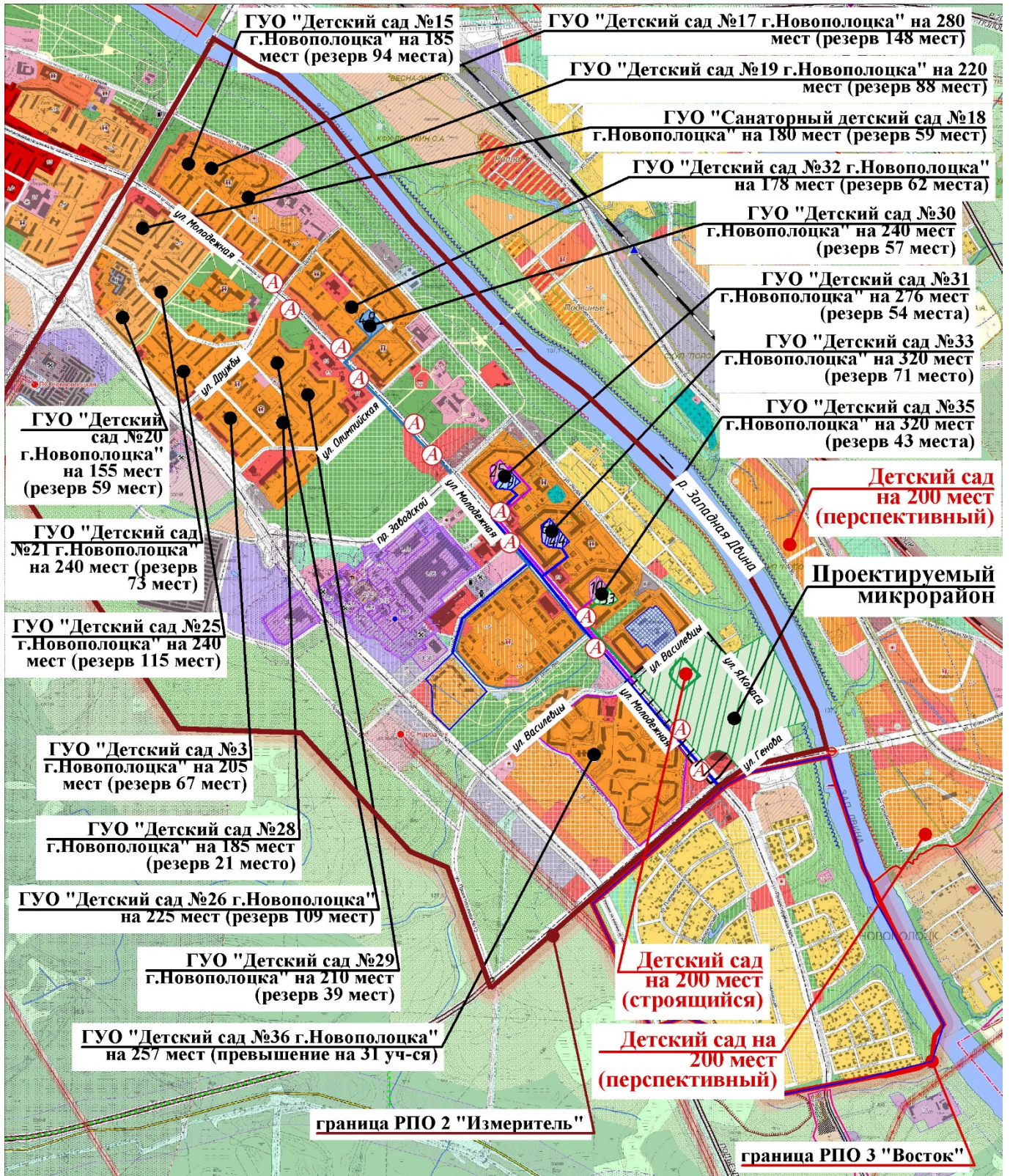


Схема размещения детских дошкольных учреждений образования.

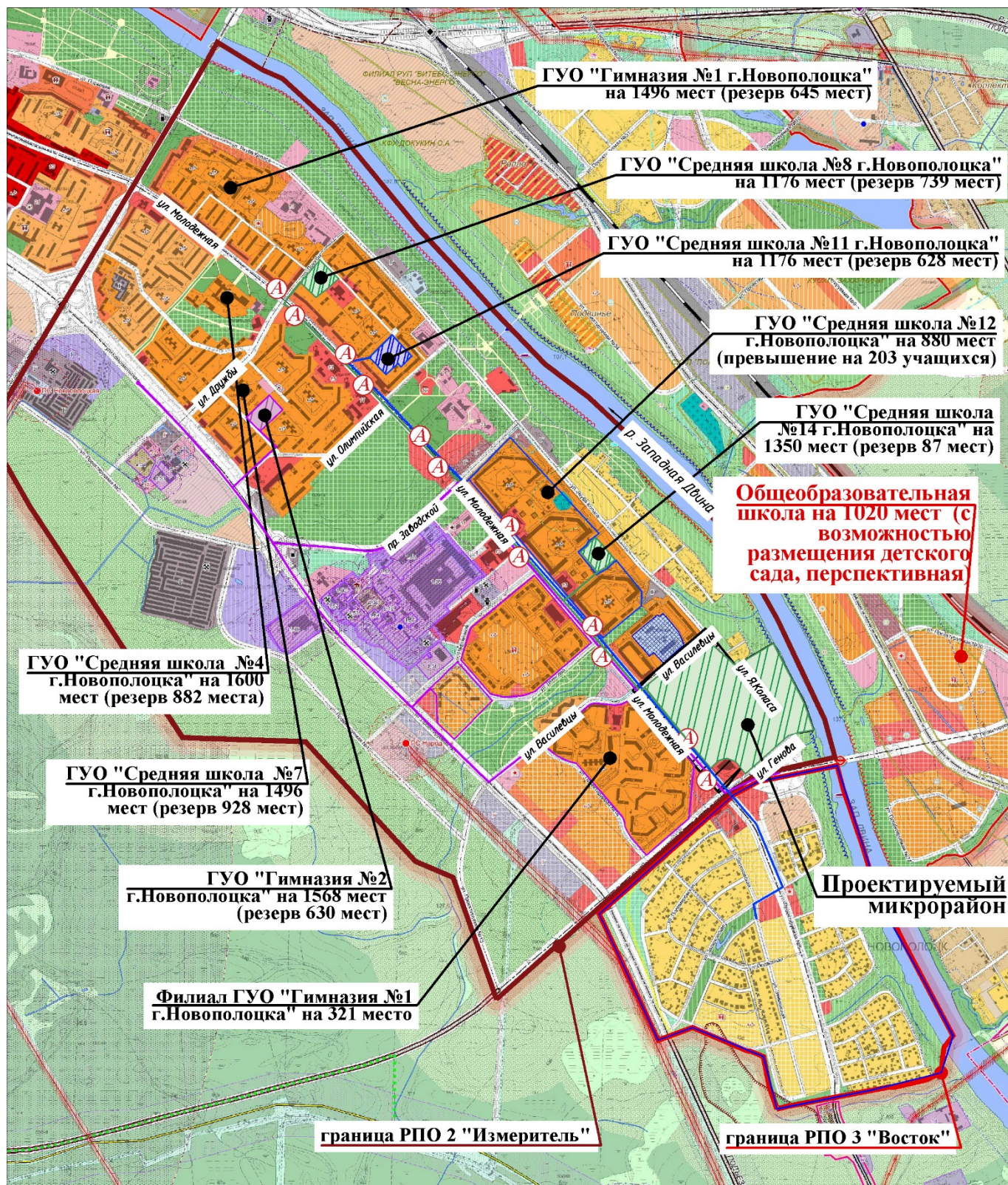


Схема размещения детских школьных учреждений образования.

Обеспечение необходимым количеством мест в поликлиниках и больницах планируется за счёт существующих городских медицинских учреждений, а также планируемых к размещению в перспективном районе «Чернещино».

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

Рекреационные территории и ландшафтные территории специального назначения играют важную роль в решении проблемы сохранения и оздоровления окружающей среды города, формировании комфортных и экологически безопасных условий жизнедеятельности его населения, организации отдыха и рекреационных занятий. Развитие рекреационных и ландшафтных территорий определены генеральным планом и основными положениями градостроительного проекта специального планирования «Схемы озеленённых территорий общего пользования г. Новополюска» с учетом природных особенностей и планировочной структуры.

В границах детального плана структура озеленённых территорий предполагает формирование природного каркаса, основу которого составляют рекреационные зоны общего пользования с высокими, средними и низкими рекреационными нагрузками. Не маловажную составляющую будет играть также озеленение внутри дворовых пространств жилой застройки и общественных объектов.

Проектом намечается комплекс мероприятий по достижению нормативной доли озеленённых территорий в балансе земель проектируемой территории, в том числе:

- достижение озелененности микрорайона не менее 40%;
- создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств;
- озеленение территории детского сада с долей насаждений не менее 50% общей площади участка;
- приведение в порядок существующего и организация нового озеленения улиц.

Для развития спорта и физкультуры в проектируемом микрорайоне намечены следующие мероприятия:

- организация спортивных площадок для физкультурно-оздоровительных занятий на жилых территориях для разных возрастных групп;
- создание площадок для активного отдыха;
- развитие велодвижения.

Внутри вновь планируемой жилой группы в центре микрорайона планируется организовать комплексные физкультурно-спортивные площадки, изолированные от движения транспорта, которыми в том числе смогут пользоваться жители существующей застройки.

Такой подход позволяет создать комфортные условия для жителей, способствует формированию здорового образа жизни и повышению качества жизни в микрорайоне и городе в целом. Разнообразие зон отдыха, спортивных площадок, детских площадок и зон для прогулок позволит удовлетворить потребности различных возрастных групп

Транспортная инфраструктура

Существующая транспортная сеть проектируемой территории представлена следующими магистральными и жилыми улицами:

- ул. Молодёжная (категории А);
- ул. Якуба Коласа (категории Б);
- ул. Василевцы (категории Б);
- ул. Генова (категории Ж);

Воснову стратегии организации транспортно-пешеходной системы проек-

тируемого микрорайона положены следующие задачи:

- совершенствование планировочной системы, обеспечивающей оптимальные транспортные и пассажирские связи между планировочными районами города;
- реконструкция существующих магистральных улиц категории А и Б (ул. Молодежная, Василевцы, Якуба Коласа), с учетом перспективного пропуска трамваев по ул. Молодежная ;
- увязка уличной сети с решениями по устройству обхода г. Полоцка (продолжения ул. Проектируемая №6);
- строительство парковочных мест в границах красных линий микрорайона и за их пределами, вдоль реконструируемых улиц и в границах коммунально-обслуживающей зоны;
- устройство сети велодорожек в границах детального плана, включающей в себя велодорожки вдоль жилой и магистральных улиц, а также через территорию жилой застройки, с дальнейшим её объединением с существующей сетью велодорожек на расчётный срок реализации генерального плана города.

При разработке проекта, эскизом застройки предложен вариант объединения существующих внутриквартальных проездов (в районе домов Молодёжная 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.

Обслуживание проектируемой территории осуществляется за счёт автобусных маршрутов, проходящего по улице Молодежной. Проектом, в том числе учтены решения по объекту «Возведение трамвайной линии в г. Новополоцке», в части устройства трамвайной линии вдоль ул. Молодёжной (на момент проектирования детального плана находится в стадии разработки УП «БЕЛКОММУНПРОЕКТ»).

Существующая застройка микрорайона характеризуется значительным дефицитом парковочных мест для автомобилей жителей. В связи с чем проектом решался вопрос обеспечения парковочными местами в том числе и существующей застройки. При проектировании территории новой многоквартирной застройки, в соответствии с п.11.7.1 СН 3.01.03-2020, размещение автопарковок предусматривается со 100% обеспечением численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, исходя из уровня автомобилизации на расчетный срок действия генерального плана города - 380 легковых автомобилей на 1000 жителей.

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.

Инженерная инфраструктура

Для обеспечения новой застройки предусматривается строительство необходимой инженерной инфраструктуры. Согласно разрабатываемой схемы теплоснабжения г. Новополоцка для новой застройки предусматривается централизованное теплоснабжение. Принимая во внимание государственные программы по сокращению импортируемых видов энергоресурсов, а также программы по интеграции Белорусской АЭС в энергосистему Республики Беларусь, пищеприготовление в новой проектируемой жилой застройке принято на электрических плитах.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Сущ. положение	расчетный срок (2030г.)
1.	НАСЕЛЕНИЕ			
	Численность населения	тыс. чел.	5,700	7,113
	Плотность населения	чел./га	0,212	25
2.	ТЕРРИТОРИЯ			
	Территории в границах детального планирования в том числе:	га	37,63	37,63
	- жилая, в том числе:	га	13,62	19,22
	- смешанная высокоплотная застройка		1,18	1,18
	- многоквартирная застройка многоэтажная		7,38	7,38
	- многоквартирная застройка повышенной этажности	га	4,33	9,93
	- 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
	- школьных и дошкольных учреждений	га	1,14	1,14
	- рекреационные территории и ландшафтные территории специального назначения, в том числе:	га	13,15	4,43
	- с высокими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары общегородского назначения	га	0,62	1,09
	- с низкими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки		-	3,34
	- открытые озелененные пространства		12,53	-
	- озеленение специального назначения, в том числе:	га	-	1,42
	- озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребений	га	-	1,42
	- коммунально-обслуживающая, в том числе:	га	0,06	0,10
	- коммунально-обслуживающая	га	0,06	0,10
	- транспортная инфраструктура	га	8,09	9,75
	- проезды, улицы в красных линиях	га	7,84	7,84
	- мест хранения автомобилей		-	1,91
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
	Общее количество жилищного фонда в том числе:	тыс. м ² общей площади	157,3252	197,43894
	- многоквартирного среднеэтажного (4-5 этажей)	тыс. м ² общей площади квартир домов	<u>3,4262</u> <u>36</u> <u>1</u>	<u>3,4262</u> <u>36</u> <u>1</u>
	- многоквартирного многоэтажного (6-9 этажей)	тыс. м ² общей площади квартир домов	<u>60,0455</u> <u>850</u> <u>17</u>	<u>60,0455</u> <u>850</u> <u>17</u>
	- многоквартирного повышенной этажности (10 этажей и более)	тыс. м ² общей площади квартир домов	<u>17,977</u> <u>252</u> <u>6</u>	<u>58,09074</u> <u>912</u> <u>10</u>
	- многоквартирного переменной этажности	тыс. м ² общей площади квартир домов	<u>75,8765</u> <u>979</u> <u>2</u>	<u>75,8765</u> <u>979</u> <u>2</u>
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом по г.Новополоцку	м ² /чел.	30,1	31,6

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Сущ. положение	расчетный срок (2030г.)
	Обеспеченность населения жилищным фондом в многоквартирной среднеэтажной застройке	м2/чел.	-	23,9
	Обеспеченность населения жилищным фондом в многоквартирной застройке повышенной этажности	м2/чел.	-	27,8
	Прирост жилищного фонда, в том числе:	тыс. м ² общей площади квартир домов	-	<u>40,11374</u> <u>660</u> <u>4</u>
	Прирост жилищного фонда многоквартирной застройки повышенной этажности	тыс. м ² общей площади квартир домов	-	<u>40,11374</u> <u>660</u> <u>4</u>
4.	СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
	Детские дошкольные учреждения (строящийся)	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	-	<u>200</u> 33
	Детские дошкольные учреждения*	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	-	<u>33</u> 33
	Общеобразовательная школа*	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	-	<u>577</u> 78
	Предприятия торговли	<u>м² торг. пл.</u> м ² /тыс. чел.	<u>5,230,8</u> 600	<u>5,230,8</u> 600
	Филиал отделения банка	объект	1	1
	Отделение связи*	объект	-	1
	Предприятие общественного питания	посад.мест/ тыс. жит	<u>49</u> 22	<u>156</u> 22
	Комплексные спортивные площадки	Га Га/1000	-	<u>1,07</u> 1,5
5.	ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
	Протяженность улиц	км	1,952	1,952
	в том числе:			
	- магистральные улицы категории А	км	0,621	0,621
	- магистральные улицы категории Б	км	1,060	1,060
	- улицы местного значения категории Ж	км	0,271	0,271
	Автомобильные стоянки, парковки	машино- имест	525	2703
	Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино- имест	211	211