

РЕШЕНИЕ НОВОПОЛОЦКОГО ГОРОДСКОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
31 декабря 2024 г. № 1152

**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 «Проект детальной планировки жилого района «Ропно» в г. Новополоцке» (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на отдел архитектуры и градостроительства, строительства Новополоцкого городского исполнительного комитета.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

И.П.Бурмистров

УТВЕРЖДЕНО

Решение
Новополоцкого городского
исполнительного комитета
31.12.2024 № 1152

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
«Проект детальной планировки жилого района «Ропно» 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 «Проект детальной планировки жилого района «Ропно» в г. Новополоцке» (далее – ПДП) выполнен в соответствии с:

решением Новополоцкого городского исполнительного комитета от 14 февраля 2023 г. № 168 «О разработке градостроительного проекта детального планирования»; заданием на проектирование от 20 марта 2023 г.; изменением в задание на проектирование от 6 июня 2024 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 Новополоцким филиалом унитарного предприятия «Институт Витебскгражданпроект» в 2023 году; инженерно-геологических изысканий, выполненных унитарным предприятием «Институт Витебксельстройпроект» в 2024 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 (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; развитие системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктур.

5. Настоящий ПДП разработан в границах перспективного территориального развития, определенного 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, с выделением 1-го этапа до 2030 года. Расчетные показатели настоящего ПДП взаимоувязываются с расчетным сроком реализации согласно генеральному плану – 2035 год.

9. Этапы реализации (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 площадью 343,4 га расположена на правом берегу р. Западная Двина. Территория расположена на землях Боровухского сельсовета, Полоцкого района, частично застроена – д. Ропно и д. Подвинье.

11. Границами проектируемой территории служат:

- с южной стороны – р. Западная Двина;
- 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 (Григоровщина), земли сельскохозяйственного назначения.

§ 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 района, включающей систему магистральных и жилых улиц, которая обеспечивает организацию территории различного функционального назначения;

уточнение положения и определение параметров основных планировочных осей, определенных генеральным планом в увязке с внешними направлениями, что обеспечит связь проектируемого района с городским центром и остальными районами г. Новополоцка;

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

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

§ 3. Развитие территорий

14. Архитектурно-планировочное решение проектируемого района предусматривает формирование единого планировочного каркаса, основными элементами которого являются композиционные оси, увязанные с планируемой застройкой.

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 среднеэтажной застройки (4–5 этажей), застройки повышенной этажности (10–16 этажей), усадебной застройки, объектов социально-гарантированного обслуживания, коммунально-обслуживающих объектов, ландшафтных и рекреационных территорий.

16. Существующая усадебная застройка района большей частью сохраняется, при этом до 2035 года, в соответствии с решениями генерального плана, предусмотрен ряд мероприятий по трансформации части усадебной жилой застройки д. Ропно и д. Подвинье с целью размещения общественно-деловой и многоквартирной жилой застройки.

17. Существующая усадебная застройка по ул. Школьная и ул. Центральная (д. Ропно), в соответствии с решениями генерального плана, подлежит модернизации. Модернизация застройки вызвана необходимостью строительства инженерно-транспортной инфраструктуры для существующей и планируемой жилой застройки.

На дальнейших стадиях проектирования (архитектурный, строительный проект) возможно сохранение существующей усадебной застройки д. Ропно и д. Подвинье, попадающей в зону перспективной общественно-деловой и жилой многоквартирной застройки, что в свою очередь должно регулироваться местными исполнительными и распорядительными органами.

18. Планировочная организация жилых зон предполагает взаимосвязанную 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 развитием социальной сферы.

§ 4. Социальная инфраструктура

19. 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 услуг.

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

§ 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 населения. Рекреационные территории являются важной составляющей частью обеспечения качества жизни людей, ключевым элементом индивидуального и общественного благосостояния.

21. В границах проектирования структура озелененных территорий предполагает формирование природного каркаса, основу которого составляют рекреационные зоны общего пользования с высокими, средними и низкими рекреационными нагрузками. Немаловажной составляющей будет являться также озеленение внутриворотовых 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 45,9 %, при нормируемом генеральным планом не менее 40 %;

создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем обустройства и озеленения территорий общего пользования;

- озеленение территории детских садов с долей насаждений не менее 50 % общей площади участка;
- обустройство физкультурно-спортивных сооружений, площадок для активного отдыха и физкультурно-оздоровительных занятий на жилых и общественных территориях для разных возрастных групп;
- развитие велоинфраструктуры.

§ 6. Транспортная инфраструктура

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

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

- создание планировочной системы, обеспечивающей оптимальные транспортные и пассажирские связи между планировочными районами г. Новополоцка;
- создание сети жилых и магистральных улиц для обслуживания жилого района и объектов социальной инфраструктуры;
- обустройство сети велодорожек в границах настоящего ПДП, включающей в себя велодорожки вдоль жилых и магистральной улиц, а также через территорию жилой застройки, с дальнейшим ее объединением с существующей сетью велодорожек на расчетный срок реализации генерального плана.

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. Учитывая то, что по территории района проходит существующая железная дорога Витебск – Даугавпилс, для повышения безопасности пешеходного движения через данную железную дорогу настоящим ПДП предусматривается устройство пешеходного моста вместо существующего пересечения в одном уровне, подлежащего демонтажу. На дальнейших стадиях проектирования следует предусмотреть организацию пешеходного движения с акцентированным отдалением маршрутов от железнодорожных путей и ограждением техническими средствами организации дорожного движения, древесно-кустарниковой растительностью и шумозащитными экранами в местах приближения к железной дороге.

26. Обслуживание общественным транспортом проектируемого района осуществляется за счет автобусных маршрутов, проходящих по улицам Проектируемой № 4, № 9, № 10, № 33, № 63 и продолжению автомобильной дороги Р-20. Дальность пешеходного подхода к линиям маршрутного автотранспорта в зоне жилой застройки не должна превышать требований пункта 11.5.3 строительных норм СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94.

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, на расчетный срок

реализации настоящего ПДП (2035 год). На территории жилой многоквартирной застройки повышенной этажности, учитывая плотность жилого фонда более 7000 м² общей площади на гектар, необходимо предусматривать размещение парковочных мест, обеспечивающих не менее 60 % расчетного парка автомобилей жильцов. Размещение парковок, стоянок и гаражей необходимо уточнять на последующих стадиях проектирования с учетом регламентов настоящего ПДП.

§ 7. Инженерная инфраструктура

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

по электроснабжению – питание проектируемого района выполняется от проектируемой подстанции 110/10 кВ «Ропно» со строительством распределительных пунктов и трансформаторных подстанций. Настоящим ПДП предусматривается вынос существующих воздушных линий электропередач 10кВ из-под пятна застройки.

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 района является Новополоцкая ТЭЦ. Строительство теплотрассы к новой застройке района необходимо рассматривать комплексно с учетом строительства моста через р. Западная Двина и застройки района «Чернещино». Также на всех этапах проектирования возможно применение децентрализованного теплоснабжения района;

по газоснабжению – предусматривается подача природного газа населению новой и существующей усадебной застройки, новой многоквартирной многоэтажной застройки на нужды отопления и пищевого приготовления. Настоящим ПДП не исключается возможность использования природного газа для источника теплоснабжения;

по водоснабжению – настоящим ПДП предусматривается организация объединенной хозяйственно-питьевой и противопожарной централизованной системы водоснабжения высокого давления, обеспечивающей подачу расчетных расходов на наружное пожаротушение и хозяйственно-питьевые нужды проектируемой жилой и общественной застройки;

по бытовой канализации – для канализования проектируемого района предусматривается строительство сетей самотечной и напорной хозяйственно-бытовой канализации с устройством канализационных насосных станции, дюзера через р. Западная Двина, с дальнейшим подключением к существующим сетям в районе головной канализационной насосной станции № 2 с последующей перекачкой стоков на очистные сооружения ОАО «Нафтан» завод «Полимир»;

по дождевой канализации – настоящим ПДП для отвода поверхностных сточных вод с территории района запроектированы закрытые самотечные сети дождевой канализации с установкой локальных очистных сооружений закрытого типа с каждого бассейна канализования и дальнейшим выпуском очищенного стока в водотоки;

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 минимизации негативного воздействия на естественную среду. При разработке настоящего ПДП учитывались планировочные ограничения, установленные в соответствии с нормативными правовыми актами в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

30. Удельный вес озелененных территорий различных видов в целом составит 45,9 % от всей проектируемой территории.

31. 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. № 271-З «Об обращении с отходами» и иными нормативными правовыми актами.

32. С целью защиты водных объектов от возможного загрязнения при дальнейшем освоении проектируемой территории необходимо соблюдение требований законодательства в области охраны и использования вод.

33. 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.

§ 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:

соблюдение противопожарных разрывов в застройке;

устройство проездов для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям;

инженерное обустройство с учетом кольцевания инженерных сетей, что позволит обеспечить их дублирование в случае аварий и выхода из эксплуатации;

создание условий доступности специальных служб к основным инженерным коммуникациям для их текущего и аварийного обслуживания;

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

развитие системы оповещения населения о возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

ГЛАВА 4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

35. В соответствии с генеральным планом реализация проектных решений настоящего ПДП предусматривается до завершения застройки территории, с выделением 1-го этапа до 2030 года. Расчетные показатели детального плана взаимоувязываются с расчетным сроком реализации согласно генеральному плану – 2035 год. В течение этого периода настоящим ПДП предусматривается осуществление комплекса градостроительных работ, связанных с размещением новой жилой усадебной и многоквартирной застройки, развитием инженерно-транспортной инфраструктуры, размещением объектов социально-гарантированного обслуживания и организацией ландшафтных и рекреационных территорий.

36. В рассматриваемых границах жилой фонд к расчетному сроку, при полном освоении, предположительно составит 225,415 тысяч м² общей площади квартир. Прогнозируемое население района к 2035 году составит 8,681 человек.

Планируемая средняя обеспеченность населения жилищным фондом на расчетный срок принята 31,6 м² на человека.

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	1-ый этап (2030 год)	Расчетный срок (2035 год)
1	2	3	4	5
1. Население				
Численность населения	тыс. чел.	0,073	2,057	8,681
Плотность населения	чел./га	0,212	6	25
2. Территории				
Территории в границах проектирования в том числе:	га	343,4	343,4	343,4
жилая, в том числе:	га	32,41	47,34	82,26
– жилая многоквартирная среднеэтажная застройка	га	–	11,71	46,5
– жилая застройка повышенной этажности	га	–	–	4,37
– жилая усадебная низкоплотная	га	32,41	28,48	15,89
– жилая усадебная среднеплотная	га	–	7,15	15,5
Общественно-деловая, в том числе:	га	–	5,17	21,09
– центров общегородского значения	га	–	–	7,24
– центров обслуживания жилых районов и микрорайонов	га	–	1,7	2,86
– 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
– учреждений дошкольного образования (детский сад)	га	–	0,5	1,17
учреждений общего среднего образования (общеобразовательная школа)	га	–	2,67	2,67
Объекты специального назначения:	га	–	1,08	1,08
– пожарное депо	га	–	1,08	1,08
Территории рекреационные и ландшафтные специального назначения, в том числе:	га	275,05	217,63	112,58
– открытые озелененные территории (не благоустроенные), в том числе:	га	275,05	202,82	–
– рекреационные территории с высокими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары общегородского назначения	га	–	–	23,3
– рекреационные территории со средними рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки	га	–	0,03	52,2
– Ландшафтная специального назначения, в том числе:	га	–	14,78	37,07
– озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов	га	–	13,36	32,89

– прочее озеленение	га	–	1,42	4,19
– Сельскохозяйственная, в том числе:	га	141,64	115,20	4,87
– зона сохранения режима использования территории с целью перспективного развития функциональных зон (жилой и общественной)	га	–	–	4,87
Водные объекты	га	20,30	20,30	22,00
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
3. Жилищный фонд				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м ² общей площади	5,167	58,637	225,415
– многоквартирного повышенной этажности	тыс. м ² общей площади	–	–	34,792
	квартир	–	–	640
	домов	–	–	4
– многоквартирного среднеэтажного	тыс. м ² общей площади	–	43,390	164,958
	квартир	–	800	3 040
	домов	–	10	36
– усадебного	тыс. м ² общей площади	5,167	11,531 2	25,665
	квартир	103	106	228
	домов	93	100	220
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом по г. Новополоцку	м ² /чел.	28,7	30,1	31,6
Обеспеченность населения жилищным фондом в многоквартирной застройке повышенной этажности	м ² /чел.	–	–	27,8
Обеспеченность населения жилищным фондом в многоквартирной среднеэтажной застройке	м ² /чел.	–	23,9	23,9
Обеспеченность населения жилищным фондом в усадебной застройке	м ² /чел.	41,9	44,4	46,3
Прирост жилищного фонда, в том числе:	тыс. м ² общей площади	–	53,470	221,730
	квартир	–	872	3 837
	домов	–	82	197
прирост жилищного фонда многоквартирной застройки повышенной этажности	тыс. м ² общей площади	–	–	34,792
	квартир	–	–	640
	домов	–	–	4
прирост жилищного фонда среднеэтажной многоквартирной застройки	тыс. м ² общей площади	–	43,390	164,958
	квартир	–	800	3 040
	домов	–	10	36
прирост усадебного среднеплотного жилищного фонда	тыс. м ² общей площади	–	10,080	21,980
	квартир	–	72	157
	домов	–	72	157
Средняя плотность многоквартирной застройки повышенной этажности	м ² общ. пл./га	–	–	7 006
Средняя плотность среднеэтажной многоквартирной застройки	м ² общ. пл./га	–	–	3 021
Средняя плотность усадебного жилищного фонда	м ² общ. пл./га	–	–	1 363
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	тыс. м ² общей площади	–	–	1,482
	квартир	–	–	32
	домов	–	–	30
4. Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образование	мест	–	75	265
	мест/тыс. жителей	–	33	33

Учреждения общего среднего образования	мест	–	765	765
	мест/тыс. жителей	–	78	78
Торговые объекты	м ² торг. пл.	–	1 234	4 338
	м ² /тыс. жителей	–	600	600
Филиал отделения банка	объект	–	1	2
Отделение связи	объект	–	1	2
Культурно-просветительские объекты, в том числе:				
– зрительный зал	мест в зрит. зале	–	–	200
	мест в зрит. зале/тыс. жителей	–	–	20
– видеозал	мест в зрит. зале	–	–	150
	мест в зрит. зале/тыс. жителей	–	–	20
Предприятие общественного питания	посад. мест	–	45	335
	мест/тыс. жителей	–	22	22
Пункт приема вторсырья	объект	–	1	1
Комплексные спортивные площадки	га	–	1,44	7,0
	га/тыс. жителей	–	0,7	0,7
Поликлиники	посещений в смену	–	–	145
	посещений в смену/тыс. жителей	–	–	20
Крытый бассейн	м ² водн. зеркала	–	–	300
	м ² водн. зеркала/тыс. жителей	–	–	20
Спортивные залы общего пользования	м ² пл. пола	–	150	750
	м ² пл. пола/тыс. жителей	–	60	60
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² пл. пола	–	150	1 050
	м ² пл. пола/тыс. жителей	–	70	70
Баня	помыв. мест	–	–	20
	помыв. мест/тыс. жителей	–	–	3
Гостиница	мест	–	–	46
Выставочный зал	м ²	–	–	500
5. Инженерно-транспортная инфраструктура				
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	8,770
– улицы местного значения категории З	км	0,715	0,715	1,188
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	–	457	4658
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	–	140	800
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	0,019 88	0,473 0	2,413 8
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	0,019 88	0,473 0	2,413 8
Суммарная электронагрузка	кВт	187,6	1 841,3	8 725
Общее газопотребление	тыс. м ³ /год	–	155,927	1 213,83
Суммарное теплотребление, в том числе:	МВт	–	11,047	52,070
– на централизованное теплоснабжение	МВт	–	7,95	44,523
– источник природный газ	МВт	–	1,931	6,381
– источник пеллеты	МВт	–	1,159	1,159
– источник электроэнергия	МВт	–	0,007	0,007
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров	0,095	1,052	4,860
Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,019 68	0,554 47	2,339 98
6. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	85,8	63,2	45,9

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.	–	–	61,9
Площадь санитарно-защитных зон	га	–	9,25	40,88

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-1.4 – повышенной этажности (10–16 этажей);
	Усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2.1 – усадебная низкоплотная (существующая); Ж-2.2 – усадебная среднеплотная (проектируемая);
Общественно-деловая (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	О-1.2 – центры общегородского значения; О-1.3 – центры обслуживания жилых районов и микрорайонов;
	Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.2 – культурно-просветительские объекты; О-2.3 – торгово-обслуживающие предприятия; О-2.5 – учреждения образования; О-2.6 – организации здравоохранения; О-2.7 – физкультурно-спортивные здания и сооружения; О-2.8 – культовых объектов

Производственная (П)	Коммунальная (П-2)	П-2.1 – коммунально-обслуживающая; П-2.2 – коммунально-складская; П-2.3 – мест погребения
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; Р-1.2 – общего пользования со средними рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов
Ландшафтная специального назначения (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-1.1 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов
	Прочее озеленение (Л-3)	
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1 – улиц и дорог; Т-1.2 – проезды; Т-1.5 – искусственных сооружений на улицах и дорогах; Т-1.6 – внешнего транспорта
	Транспортных сооружений (Т-2)	Т-2.2 – предприятий по обслуживанию транспортных средств Т-2.3 – мест хранения автомобильного транспорта
Инженерной инфраструктуры (И)	Инженерных коридоров (И-1)	И-1.2 – воздушных линий электропередач
	Берегоукрепительных сооружений (И-4)	И-4.2 – набережная
Специального назначения (С)	Объекты специального назначения (СН-1)	СН-1.1 – пожарное депо
Перспективного освоения (ПО)		
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ		
Изменения типов функционального использования территории (ИТ)		

43. Настоящим ПДП определены строительные регламенты, устанавливающие 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	% озелененности, не менее
Жилая усадебная низкоплотная (существующая) застройка (Ж-2.1)	1–3	0,04–0,5	0,03–0,075	45*
Жилая усадебная среднеплотная (проектируемая) застройка (Ж-2.2)	1–3	0,13–0,5	0,075–0,15	45*
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (Ж-1.2)	4–5	0,1–0,45	0,2–0,4	25*
Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности (Ж-1.4)	10–16	0,1–0,45	0,6–0,9	25*
Центры общегородского значения (О-1.2)	1–3**	до 0,5	до 0,7	25
Центры обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)	1–3	до 0,5	до 0,7	25
Культурно-просветительские объекты (О-2.2)	1–3**	до 0,5	до 0,8	25
Торгово-обслуживающие предприятия (О-2.3)	1–3	до 0,5	до 0,7	25
Учреждения образования (О-2.5)	1–4	до 0,5	до 0,7	50

Учреждения здравоохранения (О-2.6)	1–3**	до 0,5	до 0,7	25
Физкультурно-спортивные здания и сооружения (О-2.7)	1–3**	до 0,5	до 0,7	25
Культовые объекты (О-2.8)	1–3**	до 0,5	0,04	25
Коммунально-обслуживающие (П-2.1)	1–3	0,35–0,4	0,1–0,2	15
Коммунально-складские (П-2.2)	1–3	0,35–0,4	0,1–0,2	15
Места погребения (П-2.3)	1–3	0,1	–	15

* На жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии обеспечения установленной потребности озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

** Допускается повышение этажности по согласованию со структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющего государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, включая территории районов в городе.

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 общей площади на гектар	Доля территорий, %		
		много-квартирная застройка	усадебная застройка	объекты общественного назначения и коммунально-обслуживающие объекты
Жилая усадебная низкоплотная (существующая) застройка (Ж-2.1) размер участка от 0,1 до 0,15 Га*	500–750	–	более 70 %	до 30 %
Жилая усадебная среднеплотная (проектируемая) застройка (Ж-2.2) размер участка от 0,04 до 0,1 Га*	750–1500	–	более 70 %	до 30 %
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (Ж-1.2)	2 000–4 000	более 60 %	–	до 40 %
Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности (Ж-1.4)	6 000–10 000	более 60 %	–	до 40 %

* Согласно решениям генерального плана допускается размещение усадебной застройки с размером участка до 0,15 га включая площадь застройки.

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			
	Много-квартирной среднеэтажной (4–5 этажей) Ж-1.2	Многоквартирной повышенной этажности (10–16 этажей) Ж-1.4	Усадебной низкоплотной застройки Ж-2.1	Усадебной среднеплотной застройки Ж-2.2
ОСНОВНЫЕ				
Многоквартирные повышенной этажности – 10–16 этажей	З	П	З	З

Многоквартирные многоэтажные – 6–9 этажей жилые дома	В	В	З	З
Многоквартирные среднеэтажные – 4–5 этажей жилые дома	П	В	З	З
Многоквартирные малоэтажные – 1–3 этажа жилые дома	В	В	В	В
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 0,15 га, включая площадь застройки	В	З	П	П
Садовый домик и хозяйственные постройки	З	З	З	З
Общежития	В	В	В	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ				
Учреждения дошкольного образования	П	П	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П	П	П
Специализированные объекты общественного назначения (музыкальные, художественные, спортивные школы)	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 т.п.)	В	В	В	В
Учреждения здравоохранения и социального обеспечения	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	В*	В*
Культовые объекты	В	В	В	В
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты:				
в том числе:				
гаражи, стоянки*;	В*	В*	З*	З*
инженерно-технические объекты (канализационные насосные станции, тепловые пункты, районные котельные и тому подобное);	В	В	В	В
мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса);	В*	В*	В*	В*
автозаправочные станции;	З	З	З	З
станции технического обслуживания и авторемонтные мастерские*	В	В	З	З
пожарное депо	З	З	З	З
фабрика-химчистка*	В	В	В	В
Промышленные предприятия	З	З	З	З
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	З	З	З
Объекты транспортной инфраструктуры (вокзалы, сортировочные станции)	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.

Объекты строительства	Условия размещения в зонах общественной застройки							
	Зона общественной многофункциональной застройки О-1.2	Зона центров обслуживания жилых районов и микрорайонов О-1.3	Зона культурно-просветительских объектов О-2.2	Зона торгово-обслуживающих объектов О-2.3	Зона учреждений образования О-2.5	Зона учреждений здравоохранения О-2.6	Зона физкультурно-спортивных зданий и сооружений О-2.7	Зона культовых объектов О-2.8
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	П	П	В	В	В	В	В	3
Финансовые учреждения, административные здания, здания общественных организаций издательств и редакций	П	В	В	В	В	В	В	3
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П	П	П	П	П	П	3
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	З	В	В	В	В	В	В	3
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П	П	П	П	П	П	3
Гостиницы	П	П	В	В	В	В	В	3
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П	П	П	П	П	П	3
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	П	В	В	В	В	В	3
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	П	П	В	В	В	В	В	3
Культовые объекты	П	П	В	В	В	В	В	П
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга и тому подобное	П	П	П	П	П	П	П	3
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	В	В	В	В	В	3
Инженерно-технические объекты (автоматическая телефонная станция, тепловой пункт и тому подобное)	В	В	В	В	В	В	В	В
Склады и базы	З	З	З	З	З	З	З	3
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	В	В	З	З	З	З	З	3
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П	П	П	П	П	П	В
Объекты отдыха и туризма, агроэкотуризма	П	П	В	В	В	В	В	3
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	П	П	П	П	П	П	3
Учреждения общего среднего образования, учреждения профессионально-технического образования	В	В	П	П	П	П	П	3

Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	В	В	П	П	П	П	П	3
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В	В	В	В	В	В	3
Центры социального обслуживания населения	З	З	В	В	В	В	В	3
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ								
Многоквартирные жилые дома	В*	В*	В*	В*	В*	В*	В*	3
Усадебная застройка	В	З	З	В	З	З	З	3
Промышленные предприятия	З	З	З	З	З	З	З	3
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	П	П	П	П	П	П	П	3

* 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	Озеленение общего пользования со средними рекреационными нагрузками Р-1.2	Озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов Л-1.1	Прочее озеленение Л-3
Объекты озеленения				
парки	П	П	В*	З
дендропарки	В	В	В*	З
скверы	П	В	В*	З
бульвары	П	З	В*	З
лесо-, луго-, гидропарки	З	П	В*	В
особо охраняемые природные территории	В	В	В*	З
экологические научно-познавательные учреждения	В	В	З	З
кладбища	З	З	В**	З
все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П	В	В
пункты оказания первой медицинской помощи	В	В	З	З
Зоны рекреации у воды	В	П	З	З
объекты культуры и массового отдыха	П	В	В**	З
объекты социального и бытового назначения (физической культуры и спорта)	П	В	В**	З
спортивные площадки	П	П	З	З
объекты торгово-бытового назначения	В	В	В**	З
временные торговые павильоны	В	В	З	З
информационные стенды	П	П	В	В
объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	В	П	В	В
объекты общественного питания	В	В	В**	З
выставочные экспозиции	В	В	В**	З
аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В	В	В**	З
пункты проката	В	В	З	З
Общественные туалеты	П	П	З	З
пункты оказания первой медицинской помощи	П	В	З	З
административные объекты	В	В	В**	З
станции (посты) спасения на водах	В	В	З	З
малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П	В	В
объекты санаторно-курортного лечения	З	З	З	З
учреждения здравоохранения	З	З	З	З
научно-образовательные учреждения	З	З	З	З
культурно-просветительные учреждения	З	З	З	З
все типы жилых домов	З	З	З	З
места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	З	З	В**	З

культовые объекты	В	В	В**	З
Административные и офисно-деловые объекты	З	З	В**	З
пожарные депо	З	З	В**	З
объекты производственного и коммунального назначения	З	З	В**	В
объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В	В	В**	В
площадки для выгула и дрессуры собак	З	З	З	З
иные объекты	З	З	П	П

* Допускается размещение в случае изменения границ санитарно-защитных зон (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ликвидации санитарно-защитной зоны 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 размещению в производственной зоне в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 8.

Таблица 8

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне		
	Коммунально-обслуживающая П-2.1	Коммунально-складская П-2.2	Мест погребения П-2.3
ОСНОВНЫЕ			
Предприятия легкой и пищевой промышленности	В	В	З
Предприятия электронной и приборостроительной отрасли			
Предприятия промышленности стройматериалов	В	В	З
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей	В	В	З
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	В	В	З
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	В	В	З
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	В	В	З
Объекты малого бизнеса	В	В	З
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	В	В	З
Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	З	З	З
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (автозаправочные станции, станции технического обслуживания, многоярусные гаражи)	П	П	З
Склады, базы	П	П	З
Объекты инженерного обеспечения (электростанции, газорегуляторные пункты, котельные, канализационные насосные станции, и т.п.)	В	В	В
Пожарные депо	В	В	З
Кладбища	З	З	П
ТЭЦ	В	В	З
Железнодорожные станции пассажирские	В	В	З
Железнодорожные грузовые станции и склады	В	В	З

Железнодорожные технические станции, резервные парки	В	В	3
Автовокзалы междугородние	В	В	3
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	П	П	3
Таможенные терминалы	В	В	3
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			
Многоквартирные жилые дома	3	3	3
Усадебная застройка	3	3	3
Общежития	3	3	3
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	3	3	3
Торговые объекты	В*	В*	В
Объекты общественного питания и бытового обслуживания	В*	В*	3
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	3	3	3
Учреждения среднего специального образования	В**	В**	3
Объекты культуры и досуга	3	3	3
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортивные площадки)	В	В	3
Административные здания, проектные организации, финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	В	В	3
Санаторно-курортные организации (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	3	3	3
Культовые объекты	3	3	П
Объекты зеленого строительства ограниченного пользования	П	П	3

* Только на примагистральных территориях.

**Для учреждений, связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм.

2. Разбивочный план красных линий

