**Інформаційна довідка про
ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН м. НОВОГРАДА – ВОЛИНСЬКОГО

**

[РІШЕННЯ "Про затвердження Генерального плану міста Новограда-Волинського"](http://novograd.osp-ua.info/file/genplan-rish.doc)

Генеральний план являється основною містобудівною документацією та є системою проектних матеріалів призначених для прогнозування містобудівного розвитку та для подальшого використання в процесі управління містобудівною діяльністю.

      Роботи по розробці проекту Генерального плану м. Новограда-Волинського розпочато у жовтні 2004 року згідно договору укладеного між виконавчим комітетом Новоград-Волинської міської ради та Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст „Діпромісто“ № 629-01-2004.

      В 2006 році роботи по проектуванню призупинені в зв’язку з відсутністю фінансування. Додатковою угодою № 1-2007 від 03.01.07 роботи по розробці проекту Генерального плану було продовжено.

    22 жовтня 2007 року на 12 сесії міської ради розглянуто та схвалено ескізний проект Генерального плану як складову частину стратегічних цілей сталого розвитку міста.

      В березні 2008 року роботи над проектом Генерального плану міста Новограда-Волинського було завершено.

      В розробці проекту крім авторського колективу, фахівців Українського державного науково-дослідного інституту проектування міст "Діпромісто" прийняли участь субпідрядні організацій: Науково-дослідний інститут демографії та соціальних досліджень НАН України, Київського Промбудпроекту.

**Коротка характеристика Генерального плану:**

**Чисельність наявного населення** міста становить на 01.01.2007р. - 55,8 тис. чоловік. Місто відноситься до середніх міст України.

      Прогноз чисельності населення м.Новограда - Волинського розроблено інститутом "Діпромісто" разом з Інститутом демографії та соціальних досліджень НАН України на період до 2026 року.

      Прогноз чисельності та складу населення м. Новоград-Волинський базувався на певних методологічних засадах і розраховувався по двох варіантах: реалістичному та оптимістичному.

      Для розробки генерального плану запропоновано оптимістичний варіант, згідно з яким чисельність населення міста на 2026 рік складе 60 тис. чоловік.

**Аналіз структури усіх зайнятих** за галузями економіки міста свідчить, що зайняті у виробничій сфері складають 39,8%, у невиробничій - 60,2 % зайнятого населення.

      Промисловість є містоформуючою галуззю економіки м. Новограда-Волинського (кількість зайнятих 5,2 тис.чол.). Основною галуззю спеціалізації є харчова промисловість, за обсягом виробленої продукції вона посідає перше місце - 24,0%

      Передбачається, що на проектний період кількість зайнятих в усіх сферах економічної діяльності збільшиться на 5,7 тис. чол. і складе 27,0 тис. чол., що збільшить рівень зайнятості населення міста з 51,0% до 65,0%. Зазнає змін і структура зайнятих за видами економічної діяльності.

      На розрахунковий період у 1,5 рази збільшиться питома вага зайнятих у будівництві, в 1,2 рази - в сфері транспорту і зв'язку. Збільшиться і частка зайнятих фінансовою діяльністю та операціями з нерухомістю, охороною здоров'я та соціальною допомогою, натомість зменшиться кількість зайнятих у сільському та лісовому господарстві. Передбачається, що значного розвитку в місті набуде туризм, що дасть відчутний поштовх до розвитку супутніх галузей економіки - торгівлі та громадського харчування, готелям та ресторанам.

**Житловий фонд** міста станом на 01.01.07 складає 1124,2 тис.м2 загальної площі. В структурі житлового фонду 51% становлять одноквартирні житлові будинки садибного типу, відповідно питома вага багатоквартирних будинків становить 49%.

      Існуюча житлова забезпеченість мешканців міста складає 20.2 м2 на людину, що відповідає середньо українському показнику по міській місцевості України (20,9 м2/люд), але більш ніж у 2,5 рази нижче у порівнянні з країнами ЄС.

      Ветхий та аварійний фонд складає 6,8 тис. м (32 будинки, в яких мешкає 360 чол.). На квартирному обліку тих, хто потребує поліпшення житлових умов, перебуває 2397 сімей.

В основу розрахунків обсягів та структури нового житлового фонду покладено наступні принципи:

-     розселення сімей в житловому фонді з розрахунку, що кожна родина мешкає в окремій квартирі або будинку; формування багатоквартирної забудови квартирами різних типів комфортності комерційне житло (І категорія) з нормованими нижнім і ненормованим верхніми межами площі квартир, які забезпечують рівень комфорту проживання не нижчий за мінімально допустимий і соціальне житло (II категорія) з нормованими верхніми і нижніми межами, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту;

-      формування одноквартирної забудови будинками загальною площею від 200 м2;

Необхідно відзначити, що потреби міста в соціальному житлі, а також його реальна частка у загальному обсязі житлового фонду можуть бути встановлені лише на основі даних соціального квартирного обліку.

Враховуючи зарубіжний досвід, можна говорити про середньозважену частку соціального житла в загальному обсязі житлового фонду на рівні 20-25%. Однак, цей показник поєднує відокремлені у нас поняття соціального житла і муніципального житла економ класу. Можна припустити, що в нашій державі обсяги соціального житла можуть становити 5-7%, а муніципального житла економ класу - відповідно 15-20 %.

За даними Міністерства оборони України в м. Новограді-Волинському на базі існуючої військової частини передбачається формування нової бригади військових на контрактній основі. З огляду на це у місті частка соціального житла в загальному обсязі житлового фонду може бути збільшена до 10 %.

Генеральним планом передбачено вибуття існуючого житлового фонду в обсязі 41,5 тис. м .

В ході розробки генерального плану запропоновано три варіанти житлового будівництва, які базувалися на різних варіантах використання територіальних ресурсів міста.

Варіанти житлового будівництва були розглянуті на засіданні містобудівної ради відділу архітектури і містобудування з попереднього розгляду матеріалів генерального плану, де варіант II визнано основним і рекомендованим для розробки генерального плану.

Генеральним планом пропонується наступне співвідношення багатоквартирної та одноквартирної (садибної) забудови -35:65.

З урахуванням принципів, які покладені в основу програми житлового будівництва, передбачений генеральним планом обсяг нового житлового фонду за обраним варіантом в межах розрахункового періоду складе 755.0 тис. м загальної площі, з нього 269.0 тис. м - це багатоквартирний житловий фонд і 486.0 тис. м - одноквартирний.

Житловий фонд міста на кінець розрахункового періоду складе 1837,7тис. м2. Житлова забезпеченість одного жителя збільшиться з 20,2 м2 до 30,6 м2

Аналіз ресурсних можливостей міста і об'єктивно існуючих обмежень його просторового росту дали змогу визначити оптимальну сельбищну ємність міста на розрахунковий період.

Основним принципом розміщення житлової забудови м. Новограда-Волинського є оптимальне використання існуючих територій міста. Щільність населення житлових кварталів приймалась згідно нормативів рекомендованих ДБН 360-92\*\* з урахуванням містобудівних умов та комплексності місцевого обслуговування.

Генеральним планом запропоновано на розрахунковий період для житлового будівництва 440 га, з них: 35 га - під багатоквартирну забудову, 405 га - під садибну забудову.

На основі еколого-містобудівної оцінки території міста генеральним планом запропоновано 8 ділянок житлового будівництва.

Розміщення нового житлового фонду передбачається на вільних від забудови територіях (82 га), землях сільськогосподарського призначення (200 га), територіях реконструкції військової частини (40,0 га) та землях Міністерства оборони (118 га).

В межах міста пропонується розміщення житлового будівництва на 160 га, за межами міста -280 га.

Згідно генерального плану, розвиток міста спрямований на підвищення якості життя населення.

Це передбачає:

***1. розвиток центральної частини міста за рахунок***вибіркової реконструкції та ущільнення існуючої забудови

***2.  подальший розвиток сельбищних територій, впровадження різноманітних найбільш комфортних типів житла:***

*багатоквартирної забудови*в районі Морського, центральній та східній частинах міста; *котеджної (садибної забудови)*в районі Морського, східної частини міста та на нових територіях в південно-східній частині міста;

*котеджної (блокованої забудови)на ділянках: «Болгарське містечко», «Східна»,;*

***3. упорядкування забудови та реорганізацію комунальних та промислових зон****:*Додаткове приєднання територій під розміщення логістичних центрів та виробничих підприємств - біля 175 га.;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | №№ по ГП | Назва підприємства | Примітка |
| 1 | 2 | 3 | 6 |
| 1 | 57 | Н - Волинський каменедробильний завод | Винос промзона К |
| 2 | 97 | ВАТ „Плодоовоч торг" Склади | Винос промзона В |
| 3 | 62 | ВАТ „Шляхи Полісся" | Винос проомзона А |
| 4 | 105 | Райагрохім | Винос проомзона А |
| 5 | 105 | Райагрохім. Агрохімічна лабораторія | Винос проомзона А |
| 6 | 105 | ПП „Моноліт" | Винос проомзона А |
| 7 | 105 | Ново волинська філія TOB „Мета" | Винос проомзона А |
| 8 | 105 | ДП „Трансексім-сервіс" TOB „Трансексім" | Винос проомзона А |
| 9 | 100 | Нафтобаза | Винос промзона И |
| 10 | 100 | TOB „Альянс-Граніт" (територія нафтобази) | Винос промзона И |
| 11 | 102 | Філія ПП „Ель мет" | Винос промзона И |
| 12 | 52 | ВАТ „Новоград - Волинськсільмаш" | Винос промзона К |
| 13 | 53 | ВАТ „Новоград - Волинський хлібзавод" | Винос промзона Н |
| 14 | 70 | БМУ-9 | Винос промзона Н |
| 15 | 104 | Вугільний склад КЕЧ | Винос промзона И |
| 16 | 95 | Сміттєзвалище | Винос промзона А |
| 17 | 131 | ВАТ „Новоград-Волинський завод продтоварів“ | Винос промзона В |
| 18 | 131 | ПП Ружицький Г.А. | Винос промзона М |
| 19 | 131 | ДП „Ритм“ ВАТ ЗПТ | Винос промзона М |
| 20 | 131 | ВАТ „Новоград-Волинський м’ясопродукт“ | Винос промзона М |
| 21 | 50 | ВАТ „Біоветфарм“ | Винос промзона Б |
| 22 | 95 | Сміттєзвалище | Винос промзона А |
| 23 | 51 | ПП „Меблева фабрика „МІРТ“ | Перепрофілювання |
| 24 | 64 | Забійний цех м’ясокомбінату | Винос промзона М |

***4. розвиток інженерної і транспортної інфраструктури****;*

***5. розвиток рекреаційної зони****-*організація рекреаційної зони вздовж річок Смолки та Случ (86 га);

***6.******розвиток об'єктів обслуговування населення.***Розрахунок потреби в установах і підприємствах обслуговування виконано з урахуванням 100 % забезпеченості населення

соціально - гарантованим рівнем обслуговування. Передбачається розміщення дитячих дошкільних установ, загальноосвітніх шкіл, поліклінік, лікарень тощо. Крім того, передбачається розміщення унікальних об'єктів обслуговування, таких як: веломототрек, оздоровчо - реабілітаційний центр, торгівельно - розважальні комплекс, дитячий розважальний комплекс;

***7****.****створення парків та скверів****.*Загальна площа зелених насаджень загального користування на розрахунковий період становитиме майже 100 га, що покриває нормативну потребу міста в зелених насадженнях загального користування;

На підставі передбаченого проектом перспективи розвитку економіки, соціальної сфери, інженерно - транспортної інфраструктури міста визначено потребу в територіях для всіх видів будівництва, яка на розрахунковий період складає біля 1000 га, з яких: 350 га - розмішується в існуючих межах міста та 690 га - за межами міста. Крім того, передбачається включення в проектні межі міста біля 320 га існуючої забудови. Територія міста в проектних межах складатиме на розрахунковий період 4135 га.

     Проект Генерального плану м. Новограда-Волинського обговорено на засіданні міської архітектурно-містобудувної ради 18.03.08. 18.03.08 проведено громадські слухання за участю депутатів міської ради, представників виконавчого комітету, політичних партій та ЗМІ.

     Отримано:

-  відгук на матеріали проекту Генерального плану міста від Житомирської організації спілки архітекторів України з резолюцією підтримання розробленого Генерального плану та пропонування до затвердження;

- висновок Управління містобудування та архітектури щодо складу та змісту проекту Генерального плану м.Новограда-Волинського з резолюцією рекомендації для розгляду на обласній архітектурно-містобудівній раді та затвердження в установленому порядку.

10 червня 2008 року проект Генерального плану міста Новограда-Волинського розглянуто на засідання обласної архітектурно-містобудівної ради. Ухвалили проект Генерального плану міста Новограда-Волинського погодити для установленого затвердження в установленому законодавством порядку. Рекомендувати Новоград-Волинській міській раді вирішувати питання виготовлення проекту прибережно-захисних смуг водойм на території міста. 18.06.08 за № 01/69 отримано довідку ЖОС „Укрінвестекспертизи“ з рекомендацією по затвердженню Генерального плану м. Новограда-Волинського.

Рішенням Новоград-Волинської міської ради від 11.09.08 №373 Генеральний план міста Новограда-Волинського на період до 2026 року було остаточно затверджено.