

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Комитет архитектуры и градостроительства Мингорисполкома

**Градостроительный проект детального планирования
территории в границах ул. Франциска Скорины –
Минская кольцевая автомобильная дорога –
железная дорога «Минск-Москва» –
ул. Подлесная (внесение изменений)**

Книга 1

Основные положения территориального развития

Градостроительные регламенты

Объект № 16/2022 – 5/2022-ГПДП

Главный инженер

В. В. Носевич

Главный архитектор

А. Г. Акентьев

Главный архитектор проекта

О. Н. Плинь

Минск
Май – 2023

СОДЕРЖАНИЕ

	Наименование	Стр.
1	Общие данные	5
2	Основные положения территориального развития	8
2.1	Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района	8
2.2	Основные проектные решения	9
2.3	Основные первоочередные градостроительные мероприятия	30
2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	37
3	Градостроительные регламенты	40

**СОСТАВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

Книга 1	Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты.	
Книга 2	Пояснительная записка. CD-диск	ДСП
Книга 3	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	ДСП
Книга 4	Специализированные расчеты к «Экологическому разделу».	ДСП
	Графический материал	ДСП

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Лист 1	Общие данные
	Утверждаемая часть
Лист 4	Детальный план. М 1:2 000
Лист 12	Разбивочный план красных линий. М 1:2 000
	Обосновывающая часть
Лист 2	Схема размещения проектируемой территории в плане г. Минска. М 1:10 000
Лист 3	Опорный план. М 1:2 000
Лист 5	Схема уличной сети и транспортного обслуживания. М 1:2 000
Лист 6	Поперечные профили улиц. Сечения 1-1 – 7-7. М 1:200
Лист 7	Схема существующей инженерной инфраструктуры. М 1:2 000
Лист 8	Схема инженерной инфраструктуры. М 1:2 000
Лист 9	Схема магистральных и питающих сетей инженерной инфраструктуры. М 1:5 000
Лист 10	Схема существующего состояния окружающей среды. М 1:2 000
Лист 11	Схема прогнозируемого состояния окружающей среды. М 1:2 000
Лист 13	Схема возможной обстановки при угрозе и возникновении ЧС. М 1:2 000

1 Общие данные

Введение:

Объект «Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Франциска Скорины – Минская кольцевая автомобильная дорога – железная дорога «Минск-Москва» – ул. Подлесная (внесение изменений)» выполнен в соответствии с СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального, и специального планирования» на основании:

- решения Минского городского исполнительного комитета от 17 февраля 2022 г. № 384 «О разработке градостроительных и иных проектов»;

- задания на проектирование градостроительного проекта детального планирования территории в границах ул. Франциска Скорины – Минская кольцевая автомобильная дорога – железная дорога «Минск-Москва» – ул. Подлесная (внесение изменений) комитета архитектуры и градостроительства, утвержденное 07.04.2022;

При проектировании учтены:

- исходные данные учреждения «Минское городское управление МЧС» от 12.10.2022 № 47/02-2959 для разработки раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»;

- данные письма Белгидромет от 27.02.2023 № 9-10/251 «О предоставлении специализированной экологической информации».

При проектировании использовались материалы:

- топографической подосновы М 1:500, М 1:10 000;

- единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- ЗИС Республики Беларусь, УП «Проектный институт Белгипрозем»;

- анкетных данных предприятий и организаций на проектируемой территории, представленных по запросам УП «МИНСКГРАДО»;

- генерального плана г. Минска, утверждённого Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15 сентября 2016 г. № 344);

- ранее разработанного объекта «Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Франциска Скорины – Минская кольцевая автомобильная дорога – железная дорога «Минск-Москва» - ул. Подлесная (внесение изменений)» (объект № 38/2016, УП «МИНСКГРАДО», утвержден от 12 октября 2017 г. № 3418);

- ранее разработанной проектной документацией на объекты строительства в границах проектирования.

1.1 Цель проекта

Согласно заданию на проектирование комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома цель проекта – внесение изменений в градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Франциска Скорины – Минская кольцевая автомобильная дорога – железная дорога «Минск-Москва» - ул. Подлесная (внесение изменений), утвержденный решением Мингорисполкома от 12.10.2017 № 3418 (объект № 38-2016, УП «МИНСКГРАДО»).

1.2 Задачи проекта: уточнение размещения структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установления градостроительных регламентов застройки территории на основании регламентов действующего генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, с учетом:

- исходно-разрешительных документов на проектирование и выполнение строительных работ в границах проектирования, параметров проектируемых, строящихся и завершенных строительством объектов;
- градостроительных паспортов земельных участков;
- развития инфраструктуры для стимулирования использования электротранспорта;
- развития сети велосипедных дорожек.

1.3 Границы проекта

Проектируемая территория площадью 42,0 га располагается в Партизанском административном районе города Минска, в северо-восточном секторе срединного планировочного пояса, на территории планировочного района «Староборисовский Тракт» и представляет собой, согласно генеральному плану г. Минска, зону общественной специализированной застройки 79 О1сп.

Территория проектирования является частью зоны общественной специализированной застройки 79 О1сп, на севере и юго-западе граничит с зоной природных (лесо- и лугопарковых) территорий 94 ЛРпр, на северо-западе – с зоной жилой смешанной застройки 51 Жсм, на юге – с зоной жилой усадебной застройки 59 Жу, на востоке – с зоной общественной специализированной застройки 82 О1сп.

Границами проектирования являются:

- на севере – красные линии ул. Франциска Скорины;
- на востоке – красные линии ул. Подлесной;

- на юге – красные линии ул. Подлесной, железная дорога направления «Минск-Москва»;
- на западе – красные линии Минской кольцевой автомобильной дороги.

В границах проектируемой территории историко-культурные ценности отсутствуют.

2 Основные положения

2.1.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Основа стратегии освоения территории проектирования – комплексная модернизация городской застройки, кварталов жилой застройки, производственных, коммунально-обслуживающих, общественных территорий, отвечающим современным транспортным, технологическим и поведенческим реалиям, что представляет собой огромную инфраструктурную и творческую задачу, как на стадии градостроительных решений, так и на следующих этапах *реализации* при возведении объектов, инфраструктуры.

Стратегия развития территории района в границах ул. Франциска Скорины – Минской кольцевой автомобильной дороги – железной дороги "Минск-Москва" – ул. Подлесной определена генеральным планом г. Минска с параметрами формирования зоны общественной застройки столичного уровня путем сноса не соответствующих регламентам коммунальных объектов, реконструкции улично-дорожной сети и строительства новых коммунально-обслуживающих объектов, с сохранением существующих общественных объектов, жилой усадебной и многоквартирной застройки.

Планом функционального зонирования г. Минска на территориях в границах проектирования установлен приоритет формирования функциональной зоны «79 О1сп» с градостроительными регламентами общественной специализированной застройки столичного уровня.

Градостроительное развитие проектируемого района предусматривает сохранение и приумножение материально и социально-пространственных качеств, обогащение архитектурно-планировочного своеобразия территории, а также создание безопасной, безбарьерной, благоприятной и разнообразной для жизнедеятельности городской среды.

Основные концептуальные направления градостроительного развития территории проектируемого района:

- обеспечение функционально-планировочного комфорта процессов жизнедеятельности, архитектурно-пространственного многообразия застройки;
- достижение привлекательности проектируемой части города для инвестиционно-строительной и предпринимательской деятельности, несмотря на ряд обременений (снос коммунальных объектов);
- достижение высоких стандартов качества городской среды при соблюдении действующего законодательства.

Территориально-пространственная организация и обустройство проектируемого района предполагают:

- эффективное использование градоформирующего потенциала функциональной зоны «79 О1сп»;
- сохранение жилой усадебной застройки по ул. Подлесной с комплексным улучшением инфраструктуры за счет реконструкции улично-дорожной сети и прокладки необходимых новых инженерных сетей;
- реконструкцию производственной территории с размещением пожарного депо по ул. Подлесной;
- строительство и реконструкцию элементов улично-дорожной сети городского значения.

2.2 Основные проектные решения

Функционально-планировочная организация территории в границах проектирования разработана в соответствии с требованиями регламентов генерального плана г. Минска, действующими нормативными документами.

Идея проекта – создание на компактной территории максимально комфортных градостроительных условий развития с учётом взаимодействия различных функций (административно-деловой, лечебно-оздоровительной, научно-образовательной, жилой, коммунально-обслуживающей) в целях наиболее полноценной организации каждой из них: создание многофункциональной структуры с объектами общественной, жилой, производственной и инженерно-транспортной функций.

Планировочная организация

Детальным планом предлагается сохранение сложившейся планировочной структуры существующего района с дополнением существующего каркаса связями прилегающих территорий.

Для развития планировочной структуры решениями детального плана предусмотрено:

- формирование единого структурированного планировочного каркаса;
- закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей с доведением их до нормативных параметров и благоустройством (ул. Франциска Скорины, Минская кольцевая автомобильная дорога, ул. Проектируемая № 1 (дублер просп. Независимости), ул. Подлесная, ул. Проектируемая № 2);
- развитие пешеходной и вело- инфраструктуры.

Важнейшими особенностями проектируемой территории для развития на ней общественной, жилой, инженерно-транспортной и рекреационной функций являются:

- расположение главных улиц и перспективы их развития согласно генеральному плану;
- система внутренних улиц и возможность их развития;

- функциональное зонирование;
- состояние существующих инженерных сетей и сооружений.

Для общественных и жилых территорий необходимо учесть следующие требования:

- исключить транзитное движение внутри района, организация движения местного транспорта по границам кварталов;
- организация необходимого количества стоянок и гаражей с учётом благоустройства и озеленения;
- чёткое разделение пешеходных и транспортных потоков.

Функциональное зонирование

В соответствии с генеральным планом г. Минска в проекте сформированы по функциональному использованию основные функциональные зоны:

- жилой многоквартирной застройки, общежитий **Жм**;
- жилой усадебной застройки **Жу**;
- общественной специализированной застройки **Осп-а** (административно-деловой);
- общественной специализированной застройки **Осп-н** (научно-образовательной);
- общественной специализированной застройки **Осп-л** (лечебно-оздоровительной);
- коммунально-обслуживающей застройки **П4-ко**;
- транспортных коммуникаций **ТК**;
- объектов и сооружений железной дороги **Тжд**;
- инженерных коммуникаций **ИК**.

Развитие жилых территорий предусмотрено за счёт реконструкции жилой усадебной застройки в квартале «А».

Развитие общественных территорий предусмотрено за счёт трансформации коммунально-обслуживающей застройки под общественную специализированную застройку в квартале «А».

Развитие производственных территорий предусмотрено за счёт размещения коммунально-обслуживающей застройки в кварталах «А», «Б» (пожарное депо по ул. Подлесной, многоэтажные гаражи-стоянки по ул. Проектируемой № 1 и вдоль Минской кольцевой автомобильной дороги).

Детальным планом определены красные линии перспективной улично-дорожной сети в соответствии с решениями генерального плана.

Транспортное обслуживание проектируемого района пассажирским транспортом будет осуществляться маршрутами автобуса (по ул. Франциска

Скорины и ул. Проектируемой № 1), поездами железной дороги направления Минск-Смолевичи (станция «Степянка»). Выделенные велосипедные дорожки предусмотрены в поперечных профилях всех магистральных улиц проектируемого района, а также по ул. Подлесной.

Проект предусматривает, что все общественные объекты обеспечиваются парковками или гаражами-стоянками в пределах участка.

Решениями детального плана предусматривается:

Для жилой застройки:

– сохранение существующей жилой многоквартирной низкоплотной застройки (**Жм-н**) по ул. Подлесной, 83 с сохранением зелёных насаждений, организацией площадок отдыха, детских площадок (участок «А16»);

– сохранение жилой многоквартирной высокоплотной застройки (**Жм-в**) – общежития УО «Белорусская государственная академия связи», РУП «Белтелеком» по ул. Франциска Скорины, 8/1 (участок «А7»), общежития УЗ «Клинический родильный дом Минской области» по ул. Франциска Скорины, 16 (участок «А15»);

– реконструкция жилой усадебной застройки (**Жу-н**) с возможностью капитальной реконструкции деревянных жилых домов с повышением параметров застройки в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска по ул. Подлесной (участок «А5»).

Для общественной застройки:

– сохранение существующей общественной специализированной застройки (**Осп**):

- а) Административно-хозяйственного комплекса ОАО «Газпром трансгаз Беларусь», УО «Центр повышения квалификации руководящих работников и специалистов трубопроводного транспорта» по ул. Франциска Скорины, 4 (участок «А1»);
- б) Здание судов Первомайского и Советского районов г. Минска по ул. Франциска Скорины, 6Б (участок «А3»);
- в) Административно-деловой центр ТС «Империал Центр» по ул. Франциска Скорины, 8Б (участок «А6»);
- г) Медицинский центр ТС «ВАЛЕО-ЦЕНТР» по ул. Франциска Скорины, 12 (участок «А10»);
- д) Административно-деловое здание ОАО «Завод по ремонту и техническому обслуживанию вычислительной техники» по ул. Франциска Скорины, 14 (участок «А11»);
- е) Административно-хозяйственный комплекс с объектами спецназначения УВД Миноблисполкома по ул. Франциска Скорины, 20 (участок «А13»);

- ж) Административное здание Департамента охраны МВД РБ по ул. Франциска Скорины, 20 (участок «А14»);
- з) Медицинский комплекс РНПЦ ГУ «Республиканский научно-практический центр неврологии и нейрохирургии» Министерства здравоохранения РБ по ул. Франциска Скорины, 24 (участок «Б1»);
- реконструкция существующей общественной специализированной застройки (**Осп**):
- а) территории УЗ «Клинический родильный дом Минской области» по ул. Франциска Скорины, 16 в части реконструкции корпуса реабилитации (участок «А12»);
- б) территории УО «Белорусская государственная академия связи» по ул. Франциска Скорины, 8/2 (участок «А8»), ГНУ «Институт природопользования Национальной академии наук Беларуси» по ул. Франциска Скорины, 10 (участок «А9») в части обеспечения расчетного количества мест хранения и парковки автотранспорта;
- трансформация коммунально-обслуживающей застройки под общественную специализированную застройку (**Осп-н**) – размещение учебного центра БНТУ в здании бывшей котельной «Степянка» по ул. Франциска Скорины, 18 (участок «А18»).

Для коммунально-обслуживающей застройки:

- сохранение коммунально-обслуживающей застройки П4-ко:
- а) ГРП № 2 высокого давления ПРУП «Мингаз» по ул. Франциска Скорины, 4А (участок «А2»);
- б) РП-104 МРУПЭ «Минскэнерго» по ул. Франциска Скорины (участок «А17»);
- в) Автомойка самообслуживания открытого типа ООО «Быстрые автомобильные мойки» по ул. Франциска Скорины (участок «Б2»);
- размещение объектов, отвечающим регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения (**П4-ко**):
- а) пожарное депо на месте сноса участка складирования стройматериалов ОАО «Стройтрест № 7» по ул. Франциска Скорины, 6А и базы коммунального обслуживания ООО «Артстройхауз» по ул. Франциска Скорины, 6 (участок «А4»);
- б) многоэтажный гараж-стоянка на 250 м/м с размещением сопутствующих функций на месте сноса боксовых гаражей ГПК «Медик-04» по ул. Франциска Скорины, 16Б, ГПК «Степянка-2» по ул. Франциска Скорины, 18А (участок «А19»);
- в) многоэтажный гараж-стоянка на 300 м/м с размещением сопутствующих функций (участок «Б3»).

Состав и основные параметры проектируемых объектов, предлагаемых к размещению, представляют собой модель, относительно которой определены перспективные показатели и выполнены расчёты. Состав объектов и их соотношение требуется уточнить на следующей стадии проектирования. Функция размещаемых объектов должна соответствовать градостроительным регламентам генерального плана г. Минска.

2.2.1 Развитие социальной инфраструктуры

Система общественного обслуживания

Для дальнейшего развития жилого района требуется обязательное строительство объектов социально-гарантированного обслуживания: учреждений образования и здравоохранения, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

В связи с малой численностью населения, отсутствием нового жилищного строительства проектом не предусмотрено размещение общеобразовательных школ, детских садов и поликлиник. В связи с этим, перспективное население будет обеспечиваться существующими объектами на прилегающих территориях: жилой район «Степянка», жилой район «Маяк Минска».

Таковыми объектами обслуживания, как библиотека, отделение связи, отделение сбербанка, бассейн, спортзал, клубным учреждением и некоторыми видами бытовых услуг перспективное население также будет обеспечиваться на прилегающих территориях.

Детальным планом предлагается разместить на проектируемой территории следующие объекты повседневного и периодического обслуживания:

- магазины;
- объекты общественного питания вместимостью 100 посадочных мест.

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания представлено в таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1 – Перечень проектируемых объектов общественного обслуживания

проектн. население – 0,75 тыс. чел.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Размещено по проекту
1	Магазины	м ² торг. пл.	650
2	Предприятия общественного питания	посад. мест	100

2.2.2 Развитие транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть

С учетом генерального плана, разработанных ранее материалов и характера перспективного использования проектируемой территории принята следующая классификация улиц.

Классификация уличной сети, окаймляющей проектируемую территорию, определена на базе решений генерального плана г. Минска:

- МКАД – скоростная городская дорога (категория «СГД»);
- ул. Франциска Скорины, ул. Проектируемая № 2 – магистральные улицы районного значения (категория «Б»);
- ул. Проектируемая № 1 – магистральная улица общегородского значения (категория «А»);
- ул. Подлесная – основная жилая улица (категория «Ж»).

МКАД сохраняет статус скоростной городской дороги. На перспективу остаётся в существующих габаритах проезжей части (3+3 полосы для движения, центральная разделительная полоса с барьерным ограждением, в зоне подхода к пересечениям добавляются уширения на размещения переходно-скоростных полос).

Улица Франциска Скорины сохраняет статус магистральной улицы районного значения. Существующий габарит проезжей части сохраняется на перспективу. В зоне размещения пешеходных переходов необходимо обустроить конструктивно выделенные островки безопасности. Все пересечения с транспортными потоками необходимо обустроить светофорами (некоторые существующие пересечения будут переустроены в примыкания с запрещенным левым поворотом). Пешеходные переходы в проекте предлагается оборудовать светофорами с пешеходным вызывным устройством. В перспективе ул. Франциска Скорины из улицы со смешанным режимом движения трансформируется в улицу с регулируемым режимом движения, что обязательно для магистрали класса «Б».

Улица Проектируемая № 1 – радиальная магистраль общегородского значения северо-восточного сектора города, в перспективе выступает дублером проспекта Независимости. Трасса и планировочное решение улицы с эстакадным вариантом организации транспортного узла через железную дорогу приняты согласно ранее разработанной проектной документации. Пересечение с МКАД предлагается выполнить с учётом использования существующего путепровода (понадобится его реконструкция в части удлинения). Пересечение с ул. Проектируемой № 2 выполнено с устройством светофорного регулирования. Пересечение с ул. Подлесной и путями железной дороги осуществляется в разных уровнях. Строительство ул. Проектируемой № 1 до ул. Проектируемой № 2

предполагается до 2030 г. Строительство ул. Проектируемой № 1 далее на юго-запад предполагается за 2030 г.

Улица Проектируемая № 2 связывает существующую улицу Франциска Скорины и улицу Проектируемую № 1. Строительство данной транспортной перемычки необходимо для обеспечения нормального функционирования транспортной развязки МКАД – ул. Франциска Скорины. В проекте улица закладывается габаритом проезжей части на две полосы в обе стороны с 2-х метровой центральной разделительной полосой. На пересечениях с ул. Франциска Скорины и ул. Проектируемой № 1 предлагается устройство светофорных объектов.

Улицу Подлесную предлагается реконструировать в целях достижения необходимых нормативных параметров: проезжая часть на две полосы для движения в обе стороны, бортовые камни, тротуары и др.

Для обслуживания отдельных участков и многоквартирной застройки, расположенной за первой линией малоэтажной застройки вдоль ул. Подлесной предлагается организовать два проезда. Прохождение проездов предлагается ограничить линиями регулирования застройки с занесением в градостроительный кадастр красных линий.

Пассажирский транспорт

Транспортное обслуживание проектируемого района массовым пассажирским транспортом будет осуществляться:

- маршрутами автобуса, проходящими по ул. Франциска Скорины и ул. Проектируемой № 1;
- поездами железной дороги направления Минск-Смолевичи, станция «Степянка» находится в пешеходной доступности.

Существующий маршрут автобуса № 34, частично пролегающий по МКАД, предлагается изменить, ликвидировав движение автобусов по МКАД.

Велосипедная инфраструктура

В связи с растущей популярностью велодвижения в составе проекта разработаны предложения по развитию сети велодорожек. Предлагается проложить велодорожки по всем магистральным улицам проектируемого района, а с юго-западной стороны ул. Подлесной обустроить выделенную велодорожку.

Обеспеченность местами хранения автомобилей

Общее количество мест хранения автотранспорта на проектируемой территории составляет 1280 м/мест, в том числе автостоянки и парковки для жителей многоквартирной застройки 48 м/мест, для жителей общежитий 63 м/мест, приобъектные парковки – 1169 м/мест (из них 311 размещаются в многоуровневых гараж стоянках и 858 на плоскостных парковках).

Парковочные места, необходимые для обслуживания общественных объектов (1169 м/мест) необходимо разместить на территории, прилегающей к самим объектам в границах детального плана.

В границах территории проектирования, согласно детальному плану, размещается 794 м/места в многоуровневых гараж-стоянках, и 749 м/мест в паркинге, непосредственно примыкающем к границе проектирования.

2.2.3 Развитие инженерной инфраструктуры

Инженерное обеспечение проектируемой территории

Водоснабжение. Выполнить от сети существующих на проектируемой территории питающих водопроводов $\varnothing 400$ мм и $\varnothing 300$ мм с прокладкой кольцуемых водопроводов по ул. Проектируемой № 1, ул. Проектируемой № 2, внутриквартальным проездам и реконструкцией водопровода по ул. Подлесной с увеличением диаметра трубопровода.

Бытовая канализация. Отвод бытовых стоков от проектируемых объектов выполнить в существующие квартальные сети коллектора $\varnothing 500$ мм по ул. Франциска Скорины и магистрального коллектора $\varnothing 2000$ мм «Восточный». Вынос участков сетей бытовой канализации из-под проезжей части при строительстве ул. Проектируемой № 1 с необходимым увеличением диаметра трубопроводов и участка сети бытовой канализации при строительстве ул. Проектируемой № 2. Строительство сети бытовой канализации по ул. Подлесной и ул. Проектируемой № 1 для усадебной жилой застройки.

Дождевая канализация. Выравнивание отметок рельефа, организация озеленения и выполнения работ по благоустройству. Сооружение закрытых систем дождевой канализации для территорий каждого объекта. Прокладка сетей дождевой канализации по ул. Франциска Скорины, ул. Проектируемой № 1, ул. Проектируемой № 2, ул. Подлесной – ул. Геологической, внутриквартальных сетей дождевой канализации с отводом стоков в существующую систему магистральных коллекторов «Слепянка» и «Дражня». Устройство локальных очистных сооружений на сетях дождевой канализации объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков.

Теплоснабжение. От тепловых сетей централизованного теплоснабжения питающей теплосети $2 \times \varnothing 426 - 2 \times \varnothing 377$ мм по ул. Франциска Скорины предусматривается обеспечение теплом пожарного депо на участке «А4», учебного центра БНТУ (трансформация бывшей котельной «Степянка») на участке «А18» и многоэтажного гаража-стоянки на участке «А19» в квартале «А» с прокладкой распределительных тепловых сетей к объектам. Теплоснабжение многоэтажного гаража-стоянки с объектами сопутствующего сервиса на участке «Б3» в квартале «Б» предусматривается от индивидуального газового теплоисточника.

Электроснабжение. Электроснабжение на напряжении 10 кВ сохраняется от центров питания ПС 110/10 кВ «Озерище» и ПС 110/10 кВ «Московская». Предусматривается сооружение ТП1 10/0,4 кВ на участке «А4» (пожарное депо), ТП2 10/0,4 кВ на участке «Б3» (многоэтажный гараж-стоянка с объектами

сопутствующего сервиса) в квартале «Б» с питанием каждой КЛ 10 кВ от системы электроснабжения 10 кВ района. При необходимости, реконструкция существующих ТП 10/0,4 кВ с установкой энергосберегающих трансформаторов большей мощности и заменой КЛ 10 кВ с низкой пропускной способностью. Проектируемые ТП 10/0,4 кВ увязать по сети 10 кВ между собой и существующей системой электроснабжения 10 кВ района.

Газоснабжение. Сохранение действующей системы газоснабжения. Газоснабжение индивидуального источника тепла многоэтажного гаража-стоянки с объектами сопутствующего сервиса на участке «Б3» в квартале «Б» предлагается выполнить от существующего газопровода низкого давления к газовой котельной ООО «Быстрые автомобильные мойки» с его реконструкцией и увеличением диаметра от места врезки в газопровод низкого давления в районе железной дороги «Минск-Москва» до ответвления к проектируемой котельной. Возможен вариант газоснабжения от газопровода высокого давления $\varnothing 720$ мм в районе МКАД и ул. Франциска Скорины со строительством ШРП и прокладкой газопровода среднего давления к проектируемому источнику тепла.

Телефонизация. Телефонизация объектов нового строительства предусматривается от существующих уличных и внутриквартальных сетей телефонной канализации. При строительстве ул. Проектируемой № 1 и ул. Проектируемой № 2 проложить сеть сетей телефонной канализации ТК1-4.

Предусматривается использование пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК). Территория находится в зоне уверенного приема всех операторов сотовой связи.

Радиофикация. Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в жилых и общественных зданиях следует предусматривать по одному эфирному радиоприемнику в многоквартирных жилых домах, в многоквартирных жилых домах – в каждой квартире, в общественных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Телефикация. Проектируемая территория находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий – пассивных оптических сетей (PON), сетей нового поколения (NGN/IMS), с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Конкретные решения по развитию систем инженерного обеспечения на проектируемой территории будут уточнены на следующих стадиях проектирования в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций и решениями проектной документации на каждый объект нового строительства.

2.2.4 Мероприятия по оптимизации состояния окружающей среды

Для улучшения экологического состояния рассматриваемой территории в настоящем проекте предусматриваются следующие мероприятия.

По защите атмосферного воздуха

С целью обеспечения экологической безопасности при функционировании объектов детального плана не допускается превышение норм выбросов, за исключением аварийных режимов работы источников выделения загрязняющих веществ в атмосферный воздух, процессов запуска (розжига), остановки и эксплуатационного обслуживания котлов, энергетических установок с двигателем внутреннего сгорания, технологических процессов и оборудования, установленных законодательством.

При планировании хозяйственной и иной деятельности предусмотреть технические решения без использования озоноразрушающих веществ, оборудования и технических устройств, содержащих озоноразрушающие вещества, за исключением деятельности, связанной с восстановлением, обезвреживанием и утилизацией озоноразрушающих веществ.

При планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с эксплуатацией объектов автомобильного транспорта обеспечить проведение анализа увеличения либо снижения выбросов загрязняющих веществ и парниковых газов в атмосферный воздух с учетом перспективного развития транспортной инфраструктуры на улично-дорожной сети, примыкающей к объектам автомобильного транспорта в радиусе до 2 км и проведение для объектов автомобильного транспорта оценки воздействия на атмосферный воздух выбросов загрязняющих веществ и на изменение климата выбросов парниковых газов с установлением прогнозируемых характеристик движения механических транспортных средств (интенсивность, спрос на стоянку, основные режимы движения) с последующей разработкой мероприятий по снижению воздействия на окружающую среду от объектов автомобильного транспорта.

Объекты воздействия на атмосферный воздух должны соблюдать нормативы допустимой антропогенной нагрузки на атмосферный воздух.

Объекты воздействия на атмосферный воздух должны соблюдать нормативы допустимых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

По защите от шума. Предлагается:

- внедрение малошумных технологических процессов;
- улучшение конструкций автомобильных, транспортных средств, дорожной и строительной техники и иных передвижных средств и установок, оснащенных двигателями внутреннего сгорания, и способов их эксплуатации, автомобильных дорог и уличной сети населенных пунктов;
- специальные шумозащитные мероприятия.

По охране водных ресурсов. Предлагается:

– отведение производственных сточных и поверхностных сточных (дождевых, талых, поливочных) вод на локальные очистные сооружения с последующим использованием очищенных сточных вод в системе оборотного водоснабжения, сбросом в систему канализации населенного пункта;

– системы оборотного водоснабжения с возможным использованием очищенных поверхностных сточных вод – при размещении постов мойки автомобильного транспорта;

– сброс очищенных вод в систему дождевой или хозяйственно-бытовой канализации при проведении технической профилактики системы оборотного водоснабжения;

– наличие покрытия, исключающего загрязнение поверхностных и подземных вод, почв и объектов растительного мира;

При планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с эксплуатацией и выводом из эксплуатации буровых скважин и иных сооружений в недрах, предназначенных для добычи подземных вод, должно быть обеспечено:

– изоляция вскрытых водоносных горизонтов (комплексов) друг от друга и от поверхностных загрязнений;

– расчет взаимодействия новых и расширяемых существующих водозаборов (водозаборных сооружений) с существующими и планируемыми водозаборами (водозаборными сооружениями) на соседних участках с учетом их влияния на окружающую среду;

– применение технологии отбора воды на планируемом водозаборе (водозаборном сооружении), не снижающей эксплуатационные показатели существующих водозаборов (водозаборных сооружений);

– использование в процессе строительства, консервации и ликвидации буровых скважин материалов и химических реагентов из числа допущенных к применению для этих целей на территории Республики Беларусь и не содержащих вредных компонентов (реагентов-стабилизаторов на основе полифенолов, сульфит-спиртовых соединений, хроматов, нефтепродуктов), которые являются источником загрязнения окружающей среды;

– применение при разглинизации и опытной откачке технических средств, позволяющих максимально исключить сброс воды на рельеф местности (закачка в емкости, сброс в канализацию и так далее), а также мер удаления отходов производства;

– строительство и опробование водозаборных скважин способами, исключающими их бесконтрольный, нерегулируемый самоизлив.

По охране и рациональному использованию земельных ресурсов. При проектировании объектов строительства в границах детального плана выполнить комплекс работ по проведению инженерно-геологических и инженерно-геоэкологических изысканий, включающий уровень загрязнения земель, включая почвы и разработки плана мероприятий, при необходимости, по проведению реабилитации загрязненных земель.

При наличии плодородного слоя почвы, подлежащего снятию, необходимо:

– определить мощность снимаемого плодородного слоя почвы исходя из показателей уровня плодородия почв конкретного земельного участка, типов почв, их гранулометрического состава, основных физико-химических показателей свойств почв, структуры почвенного покрова и рельефа местности, а также с учетом типов почв и глубин;

– принятие мер, исключающих ухудшение его качества (перемешивание с подстилающими породами, загрязнение нефтепродуктами, прочими загрязняющими веществами, отходами и другое);

– рыхление мерзлого плодородного слоя почвы на глубину, не превышающую толщины снимаемого плодородного слоя почвы, при выполнении работ в период промерзания почвы.

Обеспечить рекультивацию земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению в соответствии с условиями отвода этих земельных участков.

Мероприятия, проводимые на нарушенных землях при их рекультивации, не должны препятствовать функционированию объектов хозяйственной деятельности на прилегающих территориях.

Рекультивация нарушенных земель может осуществляться только материалами (грунтами), в том числе продукцией, полученной из отходов в соответствии с разработанными техническими условиями.

По охране и рациональному использованию растительности. При функционировании, размещении объектов в границах детального плана, должны соблюдаться нормативы:

– нормативы озелененности территорий;

– нормативы обеспеченности населения озелененными территориями;

– нормативы посадки деревьев и кустарников на озелененных территориях;

– нормативы радиуса доступности озелененных территорий в жилой застройке.

При озеленении производственной и коммунально-складской застройки, если это позволяет расположение существующих зданий и сооружений, производится:

– создание озелененных территорий для кратковременного отдыха работников вблизи производственных цехов, коммунально-обслуживающих зданий;

– создание рядовых посадок деревьев и (или) кустарников, живых изгородей вдоль проездов и тротуаров на производственных территориях.

При озеленении жилой застройки обеспечивается:

– создание вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, вокруг площадок для выгула домашних животных живых изгородей из деревьев и (или) кустарников, включая древесные лианы;

– создание аллеи из посадок деревьев и (или) кустарников вдоль улиц и тротуаров.

При озеленении СЗЗ обеспечивается:

– подбор ассортимента насаждений из различных видов деревьев и кустарников, газонных трав, одно-, двух- или многолетних растений, с более высокой биологической устойчивостью, чем посадки одного вида;

– соответствие не менее 50 % от общего числа высаживаемых деревьев и кустарников видам, устойчивым или среднеустойчивым к выбросам загрязняющих веществ, а менее устойчивые виды деревьев и кустарников должны размещаться внутри массива под прикрытием устойчивых видов, наиболее устойчивые виды деревьев и кустарников – на границе массива насаждений;

– сохранение произрастающих в границах СЗЗ объектов растительного мира и включение их в состав насаждений СЗЗ с проведением, при необходимости, мероприятий по их реконструкции и уходу.

По санитарно-гигиеническим требованиям. Предлагается:

Предлагается:

– обеспечить содержание воздуха в соответствии с СанНиП «Требования к атмосферному воздуху населенных пунктов и мест массового отдыха населения», утв. постановлением Минздрава РБ от 30.12.2016 № 141;

– уровни шума и вибрации в соответствии с СанНиП и ГН «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки», утвержденные постановлением Минздрава РБ от 16.12.2011 № 115;

– обеспечить соблюдение режима организации СЗЗ в соответствии со «Специфические санитарно-эпидемиологические требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» от 11.12.2019 N 847, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2020 N 130, а также в соответствии с Санитарными нормами и правилами «Требования к

санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду» от 11.10.2017 № 91 (не был официально отменён);

– обеспечить мероприятия, соблюдающие санитарные правила по водоотведению в соответствии с СанНиП «Требования к системам водоотведения населенных пунктов», утв. постановлением Минздрава РБ от 15.05.2012 № 48;

– содержание проектируемой территории предусмотреть в соответствии с требованиями СанПиН "Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций", утвержденных постановлением Минздрава РБ от 01.11.2011 № 110;

– сбор, хранение, транспортировку и первичную обработку вторичного сырья выполнять в соответствии с СанПиН 2.1.12-61-2005 «Гигиенические требования к сбору, хранению, транспортировке и первичной обработке вторичного сырья», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РБ от 30.12.2005 № 285.

По обращению с отходами

Перевозка отходов производства, в том числе их погрузка и разгрузка, осуществляется с использованием транспортных средств, предотвращающих попадание таких отходов в окружающую среду, или с применением мер, исключающих (предотвращающих) выпадение твердых и пролив жидких отходов из транспортного средства (применение средств пылеподавления (тентов и другое) для пылящих отходов и другое).

Запрещается размещение объектов хранения и захоронения отходов в границах детального плана.

Хранение отходов производства должно осуществляться в помещениях в условиях, исключающих переход вредных химических компонентов отходов, веществ в них содержащихся, в компоненты природной среды, а также на площадках, имеющих твердое покрытие, выполненное из различных видов уплотненных минеральных смесей или каменных материалов (щебень, гравий, шлак, асфальт, бетон и другое).

Хранение пылящих отходов производства в открытом виде, на открытых площадках, должно осуществляться с применением средств пылеподавления.

Периодичность вывоза отходов в соответствии со Схемой обращения с твердыми коммунальными отходами г. Минска.

Коммунальные отходы, образующиеся на землях рекреационного назначения, подлежат сбору и удалению в соответствии со схемами обращения с такими отходами, разрабатываемыми в соответствии с требованиями законодательства в области обращения с отходами.

Удаление коммунальных отходов, образующихся на землях рекреационного назначения, осуществляется в соответствии с договорами на оказание услуг по

удалению отходов, заключаемыми пользователями земель с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, оказывающими такие услуги.

На землях рекреационного назначения устанавливается не менее: одного контейнера для сбора смешанных коммунальных отходов; одного контейнера для сбора каждого вида вторичных материальных ресурсов.

Контейнеры для сбора КО устанавливаются на твердое основание, ограждение контейнерных площадок устанавливается по решению пользователей этих земель. Контейнеры для сбора коммунальных отходов рекомендуется устанавливать возле пешеходных дорожек, через каждые 200–300 м, а также на расстоянии не менее 50 м и не более 200 м от уреза воды. Урны для сбора коммунальных отходов рекомендуется устанавливать на расстоянии не менее 10 м от уреза воды и не более 40 м между отдельными урнами. Очистка емкостей для сбора коммунальных отходов проводится по мере необходимости и ежедневно в период купального сезона. Отходы растительности, образующиеся на землях рекреационного назначения, собираются и вывозятся отдельно.

При обеспечении вывоза отходов не реже 1 раза в неделю и отсутствии расчета объема их образования количество установленных контейнеров объемом 1 100 л из расчета на 1 000 чел. должно быть не менее:

- 1 шт. (каждого вида ВМР) – на каждые 30 000 м²территории – для земель рекреационного назначения,
- 1 шт. (каждого вида ВМР) – каждые 1 500 м²территории – для территории, на которой проводится культурно-массовое мероприятие.

Обращение с отходами на территории объектов, осуществляющих экономическую деятельность должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства об обращении с отходами.

2.2.5 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Для разработки инженерно-технических мероприятий гражданской обороны учтены следующие условия:

1. Территория г. Минска относится к разряду категорируемых по гражданской обороне. Непосредственно на проектируемой территории отсутствуют объекты, отнесённые к разряду категорируемых по гражданской обороне, имеющие важное оборонное и (или) экономическое значение либо представляющие потенциальную опасность для населения при ведении военных действий.

2. Проектируемая территория не попадает в зоны, указанные в п. 6.1 СН 2.02.04-2020 (радиоактивного заражения, химического заражения; катастрофического затопления), следовательно, относится к безопасным районам пригодным для жизнедеятельности местного и временно отселяемого населения.

3. Согласно п. 6.2 СН 2.02.04-2020, проектируемый объект находится в границах зон возможных слабых разрушений.

4. Рядом с проектируемым объектом нет объектов, категорируемых по гражданской обороне.

5. На проектируемой территории нет защитных сооружений гражданской обороны.

6. В районе проектируемой территории возможно возникновение опасных природных процессов требующих превентивных защитных мер (штормовой ветер, ливень, град, обильный снегопад, сильный мороз, сильный гололёд, сильный туман, сильная жара). С целью предотвращения подтопления территории ливневыми водами предусмотрена система ливневой канализации.

7. Проектируемая территория граничит с МКАД и железной дорогой «Минск-Москва». По всем направлениям железнодорожных и автомобильных дорог возможны перевозки опасных грузов (АХОВ и горюче-смазочных материалов). Перечень перевозимых железнодорожным транспортом опасных грузов охватывает более 3000 наименований. В случае аварии на железнодорожном транспорте с разливом (выбросом) АХОВ могут образоваться зоны химического заражения. При взрывах вагонов со взрывчатыми материалами на железнодорожных станциях возможно частичное разрушение зданий и сооружений в радиусе от 200 до 500 м и в зоне с поражающими концентрациями паров может оказаться персонал организаций и население.

8. Возможно возникновение ЧС техногенного характера (аварии на коммунально-энергетических сетях, аварии на транспортных коммуникациях, радиационные аварии в результате нарушения правил перевозки радиационных грузов и незаконного оборота источников ионизирующего излучения, обрушение перекрытий и крыш зданий и сооружений). Указанные явления могут вызывать

повреждение и разрушение легких конструкций жилых, общественных и промышленных зданий, перебои в работе объектов жизнеобеспечения, водо-, тепло-, газоснабжения, перебои и/или отключение электроснабжения, возникновение пожаров, заторы на автомобильных дорогах, блокирование людей в транспортных средствах, в результате чего может понадобиться привлечение сил и средств МЧС.

9. Все вышеперечисленные ЧС могут возникнуть как в мирное время, так при ведении военных действий или вследствие этих действий.

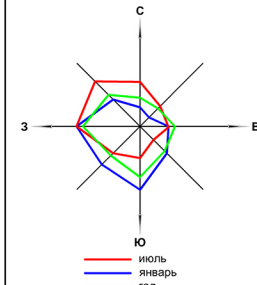
Для ликвидации ЧС на проектируемой территории пожарно-аварийные спасательные подразделения отсутствуют. Расстояния от ближайших пожарно-аварийных спасательных подразделений расположенных на территории г. Минска по дорогам общего пользования до проектируемого объекта не достаточно для обслуживания данной территории.

Проектом предлагается размещение новой ПАСЧ в составе детального плана (см. графический материал) в соответствии с требованиями СНБ 3.02.02-03* «Здания и сооружения пожарных депо», со следующими показателями:

- площадь земельного участка пожарного депо – 1,571 га;
- депо II типа на 6 автомобилей;
- административно-бытовое здание пожарного депо – 1,2 тыс. м²;
- закрытый гараж-стоянка резервных пожарных автомобилей – 0,5 тыс. м²;
- учебно-спортивная зона – 1,3 тыс. м²;
- склады – 0,9 тыс. м²;
- тир – 0,6 тыс. м²;
- численность работающих 55 человек.

Наружное пожаротушение предлагается выполнить от пожарных гидрантов на существующих и проектируемых сетях объединенного противопожарного и хозяйственно-питьевого водопровода. Расход воды на наружное пожаротушение проектируемой территории принят в соответствии СН 2.02.02-2019. Диаметры питающих водопроводов проверены на максимальный расход на наружное пожаротушение.

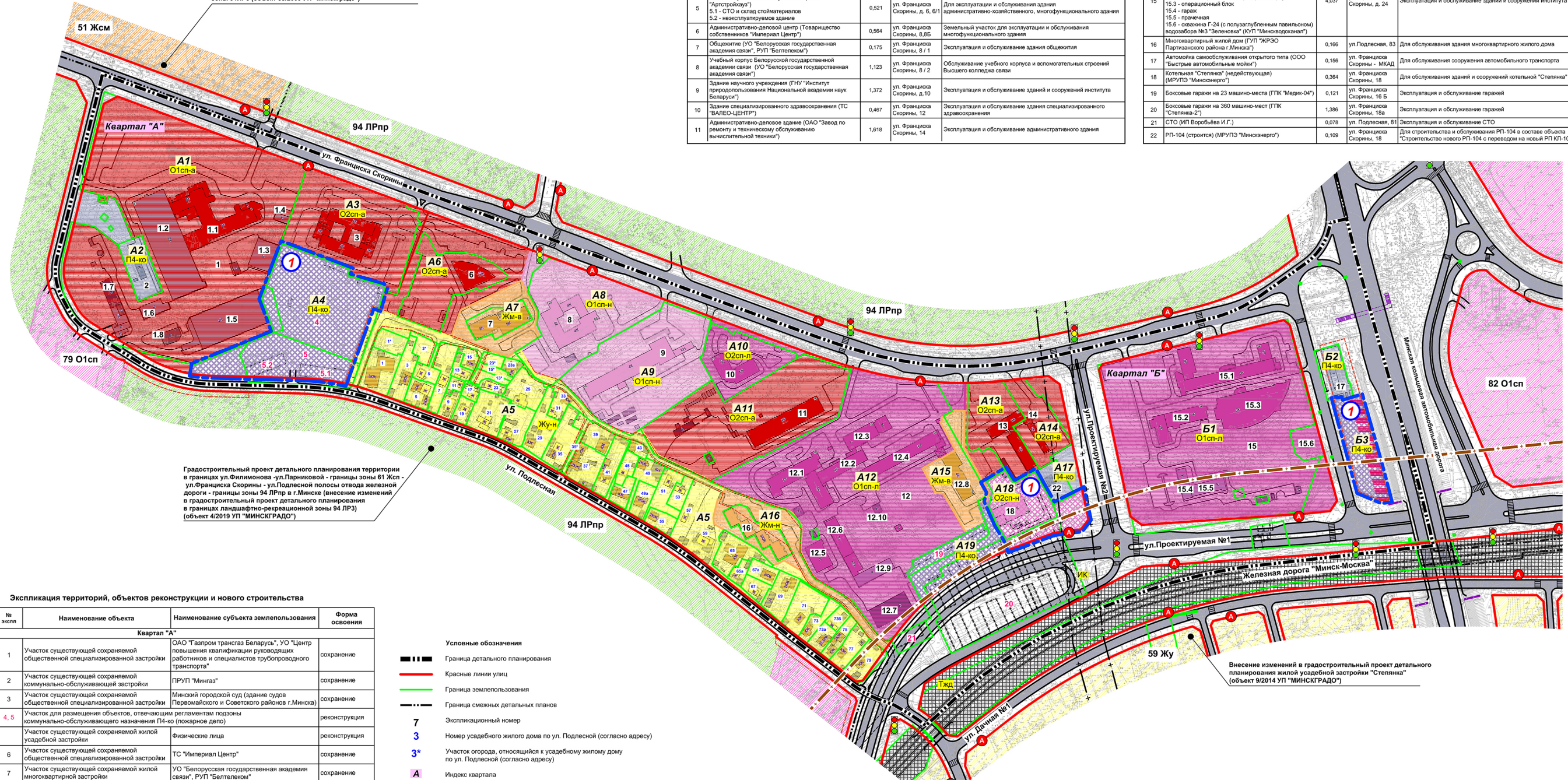
Проектируемая территория попадает в радиус зоны действия 2-х электросирен типа С-40 (ул. Франциска Скорины, 10 и ул. Франциска Скорины, 14). Для оповещения населения проектом предлагается дополнительная установка необходимого количества (2 шт.) электромеханических сирен типа С-40 с отображением зоны сплошного звукового покрытия территории (см. графический материал).



Детальный план территории в границах пр. Независимости - границы ландшафтно-рекреационной зоны 58ЛР1 - ул. Ф. Скорины - западной границы ландшафтно-рекреационной зоны 91ЛР3 (объект 58/2009 УП "Минскград")

№ по инв.	Наименование субъекта регистрации	Площадь участка, га	Адрес	Цель предоставления
1	Административно-хозяйственный комплекс (ОАО "Газпром трансгаз Беларусь", УО "Центр повышения квалификации руководителей работников и специалистов трубопроводного транспорта")	5,015	ул. Франциска Скорины, 4	Эксплуатация и обслуживание зданий административно-хозяйственного, специализированного транспорта
2	ГРП №2 высокого давления (ПРУП "Мингаз")	0,183	ул. Франциска Скорины, 4а	Эксплуатация и обслуживание газораспределительного пункта №2 высокого давления
3	Здание судов Первомайского и Советского районов г. Минска (Минский городской суд)	1,203	ул. Ф. Скорины, 66	Для обслуживания здания судов Первомайского и Советского районов г. Минска
4	Участок складирования стройматериалов (ОАО "Стройтрест №7")	1,020	ул. Франциска Скорины, 6А, 6А/1, 6А/2, 6А/3	Для эксплуатации и обслуживания здания административно-хозяйственного, зданий неустановленного назначения
5	База коммунального обслуживания (ООО "Артстройгаз")	0,521	ул. Франциска Скорины, д. 6, 6/1	Для эксплуатации и обслуживания здания административно-хозяйственного, многофункционального здания
6	Административно-деловой центр (Товарищество собственников "Империал Центр")	0,564	ул. Франциска Скорины, 8, 8Б	Земельный участок для эксплуатации и обслуживания многофункционального здания
7	Общественный (УО "Белорусская государственная академия связи", РУП "Белтелеком")	0,175	ул. Франциска Скорины, 8 / 1	Эксплуатация и обслуживание здания общественной
8	Учебный корпус Белорусской государственной академии связи (УО "Белорусская государственная академия связи")	1,123	ул. Франциска Скорины, 8 / 2	Обслуживание учебного корпуса и вспомогательных строений Высшего колледжа связи
9	Здание научного учреждения (ГНУ "Институт прикладной биологии Национальной академии наук Беларуси")	1,372	ул. Франциска Скорины, д. 10	Эксплуатация и обслуживание зданий и сооружений института
10	Здание специализированного здравоохранения (ТС "ВАЛЕО-ЦЕНТР")	0,467	ул. Франциска Скорины, 12	Эксплуатация и обслуживание здания специализированного здравоохранения
11	Административно-деловое здание (ОАО "Завод по ремонту и техническому обслуживанию вычислительной техники")	1,618	ул. Франциска Скорины, 14	Эксплуатация и обслуживание административного здания

12	Медицинский комплекс родильного дома (УЗ "Клинический родильный дом Минской области")	4,285	ул. Франциска Скорины, 16	Для обслуживания зданий и сооружений родильного дома, для реконструкции корпуса реабилитации УЗ "Клинический родильный дом Минской области" с размещением отделения антевитаологии и реанимации (для новорожденных детей) на 18 коек
13	Административно-хозяйственный комплекс с объектами специального назначения (Управление внутренних дел Миноблсполкома)	0,501	ул. Франциска Скорины, 20	Для эксплуатации и обслуживания специализированных зданий
14	Административное здание с гаражом (Департамент охраны МВД РБ)	0,333	ул. Франциска Скорины, 20	Для эксплуатации и обслуживания административного здания
15	Медицинский комплекс РНПЦ (ГУ "Республиканский научно-практический центр неврологии и нейрохирургии" Министерства здравоохранения РБ)	4,037	ул. Франциска Скорины, д. 24	Эксплуатация и обслуживание зданий и сооружений института
16	Многоквартирный жилой дом (ГУП "ЖРЭО Партизанского района г. Минска")	0,166	ул. Подлесная, 83	Для обслуживания здания многоквартирного жилого дома
17	Автомобильная самообслуживающая мойка (ООО "Быстрые автомобильные мойки")	0,156	ул. Франциска Скорины - МКАД	Для обслуживания сооружения автомобильного транспорта
18	Котельная "Степняк" (недействующая)	0,364	ул. Франциска Скорины, 18	Для обслуживания зданий и сооружений котельной "Степняк"
19	Боксовые гаражи на 23 машино-места (ГПК "Медик-04")	0,121	ул. Франциска Скорины, 18 Б	Эксплуатация и обслуживание гаражей
20	Боксовые гаражи на 360 машино-мест (ГПК "Степняк-2")	1,386	ул. Франциска Скорины, 18а	Эксплуатация и обслуживание гаражей
21	СТО (ИП Воробьева И.Г.)	0,078	ул. Подлесная, 81	Эксплуатация и обслуживание СТО
22	РП-104 (строится) (МРУПЗ "Минскэнерго")	0,109	ул. Франциска Скорины, 18	Для строительства и обслуживания РП-104 в составе объекта "Строительство нового РП-104 с переводом на новый РП-104-Б"



Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Филимонова - ул. Парниковой - границы зоны 61 Жсп - ул. Франциска Скорины - ул. Подлесной полосы отвода железной дороги - границы зоны 94 ЛРпр в г. Минске (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования в границах ландшафтно-рекреационной зоны 94 ЛР3 (объект 4/2019 УП "МИНСКГРАДО")

Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования жилой усадебной застройки "Степняк" (объект 9/2014 УП "МИНСКГРАДО")

Экспликация территорий, объектов реконструкции и нового строительства

Индекс персп. участка	Вид подзоны	№ эксл.	Наименование объекта	Наименование субъекта землепользования	Форма освоения
Квартал "А"					
A1	O1cп-а	1	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	ОАО "Газпром трансгаз Беларусь", УО "Центр повышения квалификации руководителей работников и специалистов трубопроводного транспорта"	сохранение
A2	П4-ко	2	Участок существующей сохраняемой коммунально-обслуживающей застройки	ПРУП "Мингаз"	сохранение
A3	O2cп-а	3	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	Минский городской суд (здание судов Первомайского и Советского районов г. Минска)	сохранение
A4	П4-ко	4, 5	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (пожарное дело)		реконструкция
A5	Жу-н		Участок существующей сохраняемой жилой усадебной застройки	Физические лица	реконструкция
A6	O2cп-а	6	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	ТС "Империал Центр"	сохранение
A7	Жм-в	7	Участок существующей сохраняемой жилой многоквартирной застройки	УО "Белорусская государственная академия связи", РУП "Белтелеком"	сохранение
A8	O1cп-н	8	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	УО "Белорусская государственная академия связи"	сохранение
A9	O1cп-н	9	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	ГНУ "Институт прикладной биологии Национальной академии наук Беларуси"	сохранение
A10	O2cп-л	10	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	ТС "ВАЛЕО-ЦЕНТР"	сохранение
A11	O2cп-а	11	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	ОАО "Завод по ремонту и техническому обслуживанию вычислительной техники"	сохранение
A12	O1cп-л	12	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	УЗ "Клинический родильный дом Минской области"	реконструкция
A13	O2cп-а	13	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	Управление внутренних дел Миноблсполкома	сохранение
A14	O2cп-а	14	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	Департамент охраны МВД РБ	сохранение
A15	Жм-в	12,8	Участок существующей сохраняемой жилой многоквартирной застройки	УЗ "Клинический родильный дом Минской области"	сохранение
A16	Жм-н	16	Участок существующей сохраняемой жилой многоквартирной застройки	ГУП "ЖРЭО Партизанского района г. Минска"	сохранение
A17	П4-ко	22	Участок существующей сохраняемой коммунально-обслуживающей застройки	МРУПЗ "Минскэнерго"	сохранение
A18	O2cп-н	18	Участок для размещения учебного центра БНТУ в здании бывшей котельной "Степняк"	МРУПЗ "Минскэнерго"	трансформация
A19	П4-ко	19, 20	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (многоэтажный гараж-стоянка на 250 м/м с размещением сопутствующих функций)		реконструкция
Квартал "Б"					
B1	O1cп-л	15	Участок существующей сохраняемой общественной специализированной застройки	ГУ "Республиканский научно-практический центр неврологии и нейрохирургии" Министерства здравоохранения РБ	сохранение
B2	П4-ко	17	Участок существующей сохраняемой коммунально-обслуживающей застройки	ООО "Быстрые автомобильные мойки"	сохранение
B3	П4-ко		Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (многоэтажный гараж-стоянка на 300 м/м с размещением сопутствующих функций)		новое освоение

- Условные обозначения**
- Граница детального планирования
 - Красные линии улиц
 - Граница землепользования
 - Граница смежных детальных планов
 - 7 - Экспликационный номер
 - 3 - Номер усадебного жилого дома по ул. Подлесной (согласно адресу)
 - 3* - Участок огорода, относящийся к усадебному жилому дому по ул. Подлесной (согласно адресу)
 - A - Индекс квартала
 - A1 - Индекс перспективного участка
 - 1 - Ось путей железной дороги
 - 1 - Первый этап реализации
 - Линия регулирования застройки проектируемая
 - Кромка проезжей части
 - Остановочный пункт автобуса
 - Светофорный объект
 - Наземный переход
 - Подземный переход
 - 20 - Снос/демонтаж зданий и сооружений. Объем сноса и его целесообразность определяются на последующих стадиях проектирования.
- Классификация территории общественной застройки:**
- O1 - общественная специализированная застройка с размещением объектов столичного значения
 - O2 - общественная специализированная застройка с размещением объектов городского значения
- Назначение общественной застройки по видам деятельности:**
- а - административно-деловая
 - н - научно-образовательная
 - л - лечебно-оздоровительная
 - ко - объекты коммунально-обслуживающего назначения (многоэтажный гараж-стоянка, пожарное дело)

Функциональное зонирование территории

Жилая

- Территория существующей жилой многоквартирной застройки, общежитий Жм
- Территория существующей жилой усадебной застройки Жу

Общественная

- Территория существующей общественной специализированной застройки Осп-а
- Территория существующей общественной специализированной застройки Осп-н
- Территория перспективной общественной специализированной застройки Осп-н
- Территория существующей общественной специализированной застройки Осп-л
- Территория преимущественного размещения перспективной общественной застройки
- Территория существующей коммунально-обслуживающей застройки П4-ко
- Территория перспективной коммунально-обслуживающей застройки П4-ко

Производственная

- Территория существующей коммунально-обслуживающей застройки П4-ко
- Территория перспективной коммунально-обслуживающей застройки П4-ко

Инженерно-транспортная инфраструктура

- Зона транспортных коммуникаций ТК
- Территория объектов и сооружений железной дороги Тжд
- Зона инженерных коммуникаций ИК
- Территория первого этапа реализации

Застройка

- Жилая многоквартирная среднеэтажная 4-5 эт.
- Общественная
- Жилая усадебная застройка (капитальная, некапитальная)
- Придомовые строения
- Административно-деловая
- Лечебно-оздоровительная
- Научно-образовательная
- Коммунально-обслуживающая
- Коммунально-складская
- Инженерно-технические объекты
- Объект в стадии строительства

Функциональное зонирование территории за пределами границ проектирования

- Территория жилой смешанной застройки Жсм
- Территория жилой усадебной застройки Жу
- Территория общественной специализированной застройки Осп
- Природная (лесо- и лугопарковая) территория ЛРпр

Планировочные ограничения:

- Граница охранной зоны инженерных сетей
- Граница санитарного разрыва от железнодорожных путей

Изм. Кол. Лист № док. Подпись Дата

16/2022 - 5/2022-ГДП

Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Франциска Скорины - Минская кольцевая автомобильная дорога - железная дорога "Минск-Москва" - ул. Подлесная (внесение изменений)

Стадия Лист Листов

ДП 4

Детальный план. М 1:2 000

УП "МИНСКГРАДО"

2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия

Детальным планом, согласно принятым решениям, предусмотрено поэтапное освоение территории с учётом наличия проектной документации, возможности строительства улично-дорожной и инженерной инфраструктуры.

Приняты следующие временные этапы реализации проекта:

- 1 этап – 2026 г.;
- 2 этап (расчётный) – 2030 г.

На рис. 2.3.1 указан первый этап реализации.



**Рисунок 2.3.1 – Схема первого этапа реализации.
Участки выделены красным цветом**

Экономические параметры развития

Динамика построечного фонда на проектируемой территории по этапам реализации проекта представлена в таблице 2.3.2.

На первом этапе реализации предлагается:

по жилищному фонду:

– новое строительство усадебного жилищного фонда – 1,8 тыс. м² общ. пл. (участок «А5»);

по общественному фонду:

– новое строительство в результате реконструкции корпуса реабилитации УЗ «Клинический родильный дом Минской области» (участок «А12»);

– размещение учебного центра БНТУ в здании бывшей котельной «Степянка» (участок «А18»).

по производственному фонду:

– новое строительство на участке «А4» для размещения коммунально-обслуживающей застройки (пожарное депо);

– новое строительство на участке «Б3» для размещения коммунально-обслуживающей застройки (многоэтажный гараж-стоянка на 300 м/м с размещением сопутствующих функций).

На расчетный этап реализации проекта предусматривается полная реализация заложенных проектом решений.

Таблица 2.3.2 – Динамика жилищного, общественного и производственного фондов по этапам реализации проекта

№ этапа	Временной период	Жилищный фонд, тыс. м ² общ. пл. квартир/домов			Производственный фонд, тыс. м ² общ. пл.				Общественный фонд, тыс. м ² общ. пл.				
		снос	прирост по реконструкции	всего на конец периода	снос	новое строительство	трансформация под общественную функцию	всего на конец периода	снос	новое строительство	трансформации из производственной функции	прирост при реконструкции	всего на конец периода
	Современное состояние			16,3				10,7					125,7
1	1-ый этап реализации проекта	–	1,8	18,1	1,5	16,7	0,5	25,4	–	–	0,5	0,25	126,5
2	2-й этап реализации	0,1	–	18,0	7,9	9,2	–	26,7	–	–	–	–	126,5
Итого на расчетный срок:		0,1	1,8	18,0	9,4	25,9	0,5	26,7	–	–	0,5	0,25	126,5

По оптимизации состояния окружающей среды:

- обеспечить разработку проектов санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, при необходимости внедрить мероприятия технического и технологического характера, обеспечивающих снижение воздействий на здоровье человека и окружающую среду для обеспечения установления расчетного размера санитарно-защитных зон не более 50 метров либо в границах существующего отвода земельного участка по размещению объекта (в соответствии с пунктом 22 специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду);
 - внедрение малошумных технологических процессов;
 - улучшение конструкций автомобильных, транспортных средств, дорожной и строительной техники и иных передвижных средств и установок, оснащенных двигателями внутреннего сгорания, и способов их эксплуатации, автомобильных дорог и уличной сети населенных пунктов;
 - шумозащитные мероприятия (шумозащитные экраны вдоль улиц).

По улично-дорожной сети и транспортному обслуживанию:

- реконструкция улицы Подлесной от ул. Франциска Скорины до пересечения с железной дорогой «Минск-Москва»;
- строительство местных проездов для обслуживания усадебных жилых домов, расположенных внутри сложившегося квартала. Местные проезды находятся за границами красных линии, на территории застройки, разрабатываются на следующей стадии проектирования;
- организация пешеходных связей к остановкам общественного транспорта, ландшафтно-рекреационным объектам и объектам социальной инфраструктуры;
- строительство многоэтажного гаража-стоянки на 300 машино-мест на пересечении МКАД и ул. Проектируемой № 1.

По инженерному обеспечению:

Водоснабжение. Выполнить от сети существующих на проектируемой территории питающих водопроводов $\varnothing 400$ мм и $\varnothing 300$ мм с прокладкой кольцевых внутриквартальных водопроводов.

Бытовая канализация. Отвод бытовых стоков от проектируемых объектов выполнить в существующие квартальные сети коллектора $\varnothing 500$ мм по ул. Франциска Скорины и магистрального коллектора $\varnothing 2000$ мм «Восточный».

Дождевая канализация. Выравнивание отметок рельефа, организация озеленения и выполнения работ по благоустройству. Сооружение закрытых систем дождевой канализации для территорий каждого объекта. Прокладка внутриквартальных сетей дождевой канализации с отводом стоков в существующую систему магистральных коллекторов «Слепянка» и «Дражня». Устройство локальных очистных сооружений на сетях дождевой канализации объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков.

Теплоснабжение. От тепловых сетей централизованного теплоснабжения питающей теплосети $2 \times \varnothing 426 - 2 \times \varnothing 377$ мм по ул. Франциска Скорины предусматривается обеспечение теплом пожарного депо на участке «А4», учебного центра БНТУ (трансформация бывшей котельной «Степянка») на участке «А18» с прокладкой распределительных тепловых сетей к объектам. Теплоснабжение многоэтажного гаража-стоянки с объектами сопутствующего сервиса на участке «Б3» в квартале «Б» предусматривается от индивидуального газового теплоисточника.

Электроснабжение. Электроснабжение на напряжении 10 кВ сохраняется от центров питания ПС 110/10 кВ «Озерище» и ПС 110/10 кВ «Московская». Предусматривается сооружение ТП1 10/0,4 кВ на участке «А4» (пожарное депо), ТП2 10/0,4 кВ на участке «Б3» (многоэтажный гараж-стоянка с объектами сопутствующего сервиса) в квартале «Б» с питанием каждой КЛ 10 кВ от системы

электроснабжения 10 кВ района. Проектируемые ТП 10/0,4 кВ увязать по сети 10 кВ между собой и существующей системой электроснабжения 10 кВ района.

Газоснабжение. Газоснабжение индивидуального источника тепла многоэтажного гаража-стоянки с объектами сопутствующего сервиса на участке «БЗ» в квартале «Б» предлагается выполнить от существующего газопровода низкого давления к газовой котельной ООО «Быстрые автомобильные мойки» (поз. 17 по экспл.) с его реконструкцией и увеличением диаметра от точки врезки в газопровод низкого давления в районе железной дороги «Минск-Москва» до ответвления к проектируемой котельной. Возможен вариант газоснабжения от газопровода высокого давления Ø720 мм в районе МКАД и ул. Франциска Скорины со строительством ШРП и прокладкой газопровода среднего давления к проектируемому источнику тепла.

Телефонизация. Телефонизация объектов нового строительства предусматривается от существующих уличных и внутриквартальных сетей телефонной канализации. Предусматривается использование пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК). Территория находится в зоне уверенного приема всех операторов сотовой связи.

Радиофикация. Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в общественных зданиях следует предусматривать по одному эфирному радиоприемнику в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Телефикация. Проектируемая территория находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий – пассивных оптических сетей (PON), сетей нового поколения (NGN/IMS), с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Конкретные решения по развитию систем инженерного обеспечения на проектируемой территории будут уточнены на следующих стадиях проектирования в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций и решениями проектной документации на каждый объект нового строительства.

2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана

Таблица 2.4.1 – Основные технико-экономические показатели детального плана

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	1 этап реализации (до 2026 г.)
1	Население				
	Численность населения, всего	тыс. чел.	0,76	0,75	0,76
	в том числе:				
	– усадебной застройки	тыс. чел.	0,18	0,18	0,18
	– многоквартирной застройки	тыс. чел.	0,14	0,13	0,14
	– общежитий	тыс. чел.	0,44	0,44	0,44
	Плотность населения (многокв./усад.)	чел. /га	387 / 41	380 / 39	387 / 41
2	Территория				
	Площадь территории в границах детального планирования	га / %	42,0 / 100%	42,0 / 100%	42,0 / 100%
	Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
	– жилые	га / %	5,9 / 14,1	6,1 / 14,5	5,9 / 14,0
	– общественные	га / %	20,4 / 48,6	21,8 / 51,9	20,9 / 49,8
	– производственные	га / %	3,8 / 9,0	3,1 / 7,4	4,0 / 9,5
	– улично-дорожной сети	га / %	7,9 / 18,8	11,0 / 26,2	7,3 / 17,4
	– прочие	га / %	4,0 / 9,5	–	3,9 / 9,3
3	Жилищный фонд				
	Общее количество жилищного фонда	тыс. м ² общ. пл.	16,3	18,0	18,1
	в том числе:				
	– усадебного	тыс. м ² общ. пл.	7,1 (45 домов)	8,8 (44 дома)	8,9 (45 домов)
	– многоквартирного	тыс. м ² общ. пл.	3,2 (60 кв.)	3,2 (60 кв.)	3,2 (60 кв.)
	– общежитий	тыс. м ² общ. пл.	6,0	6,0	6,0
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	21,5	24,0	23,8
	в том числе:				
	– в усадебной застройке	м ² /чел.	40,0	50,0	50,0
	– в многоквартирном доме	м ² /чел.	22,6	24,5	23,0
	– в общежитиях	м ² /чел.	13,6	13,6	13,6
	Прирост жилищного фонда	тыс.м ² общ. пл.	–	1,8	1,8
	Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	тыс.м ² общ. пл.	–	0,1 (1 ус. дом)	–
	Средняя плотность жилищного усадебного фонда	домов/га	10	10	10

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	1 этап реализации (до 2026 г.)
4	Производственная (коммунальная) застройка				
	Общая площадь производственной (коммунальной) застройки	тыс. м ²	10,7	26,7	25,4
	Численность работающих	тыс. чел.	0,1	0,2	0,2
	Средняя плотность работающих	чел./га	26	65	48
5	Общественная застройка				
	Общая площадь общественной застройки	тыс. м ²	125,7	126,5	126,5
	Численность работающих	тыс. чел.	4,0	4,0	4,0
	Средняя плотность работающих	чел./га	196	183	190
6	Социальная инфраструктура				
	Учреждения дошкольного образования	<u>мест</u> мест/ тыс. жит.	–	–	–
	Учреждения общего среднего образования	<u>мест</u> мест/ тыс. жит.	–	–	–
	Поликлиники	<u>пос./смену</u> пос./смену/ тыс. жит.	–	–	–
	Аптеки	объект	2	2	2
	Объекты торговли	<u>м² торг. пл.</u> м ² торг. пл./ тыс. жит.	<u>304</u> 400	<u>954</u> 1272	<u>954</u> 1255
	Объекты общественного питания	<u>пос. мест</u> пос. мест/ тыс. жит.	<u>128</u> 168	<u>228</u> 304	<u>228</u> 300
	Ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви	объект	1	1	1
	Салон красоты	объект	1	1	1
	Мастерская по ремонту часов и бытовой техники	объект	2	2	2
7	Транспортная инфраструктура				
	Протяженность уличной сети, всего	км	3,88	4,18	3,88
	в том числе по категориям улиц в соответствии с СН 3.01-03:	км			
	– скоростная городская дорога	км	0,3	0,3	0,3
	– городского значения	км	–	0,65	–
	– районного значения	км	1,73	1,6	1,73
	– местного значения	машино-место	1,85	1,63	1,85
	Места хранения автотранспорта, всего	машино-место	1446	1763	1896
	в том числе:				
	– гаражные кооперативы	машино-место	383	0	383
	– многоуровневые, подземные, встроенные, пристроенные, отдельстоящие	машино-место	244	794	544
	– плоскостные парковки/стоянки	машино-место	819	969	969

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	1 этап реализации (до 2026 г.)
8	Инженерная инфраструктура				
	Суммарная электрическая нагрузка	МВт	5,4	6,0	5,8
	Суммарное теплотребление	МВт	7,6	8,2	8,0
	Общее газопотребление	тыс. м ³ /ГОД	490	633	633
	Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,930	0,944	0,945
	Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	0,374	0,491	0,488
	Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	0,374	0,491	0,488
	Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	1,628	1,601	1,628
9	Охрана окружающей среды				
	Озелененность территории	м ² /чел.	30,1	29,4	31
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	га	0	0	0
	Площадь санитарно-защитных зон	га	13,21	10,94	10,94
	Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии)	га	–	–	–
10	Охрана среды материальных недвижимых историко-культурных ценностей				
	Площадь охранных зон	га			
	Площадь зоны регулируемой застройки	га	–	–	–
	Площадь зоны охраны ландшафта историко-культурной ценности	га	–	–	–
	Площадь зоны охраны культурного пласта (слоя) историко-культурной ценности	га	–	–	–

3 Градостроительные регламенты

Градостроительные регламенты являются нормативной областью для управления развития города, застройкой, использования территорий и участков. Эти градостроительные требования уточняются Детальным планом при разработке градостроительной документации.

Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности землепользования.

Детальным планом установлены основные градостроительные показатели для проектируемой территории, кварталов и участков, обеспечения объектами социального назначения.

3.1 Функциональные регламенты

На проектируемой территории в соответствии с генеральным планом г. Минска расположена функциональная зона **79 О1сп** – *зона общественной специализированной застройки столичного уровня*.

Наряду с основным типом функциональной зоны проектом выделена **зона инженерно-транспортной инфраструктуры И-Т**, в которую включены участки городских магистральных и жилых улиц.

Типология функционального зонирования в границах детального плана принята с применением соответствующих буквенных индексов и представлена следующими подтипами функциональных зон.

Жилая подзона:

Жу-н – жилой усадебной низкоплотной застройки;

Жм-н – жилой многоквартирной низкоплотной застройки;

Жм-в – жилой многоквартирной высокоплотной застройки.

Общественная подзона:

О1(2)сп – общественные зоны, застроенные объектами столичного – **О1сп** и городского – **О2сп** значения:

Осп-а – специализированной административно-деловой застройки;

Осп-н – специализированной научно-образовательной застройки;

Осп-л – специализированной лечебно-оздоровительной застройки.

Производственная подзона:

П4-ко – коммунально-обслуживающая зона с объектами, параметры которых отвечают средней (с) структурообразующей значимости и санитарно-защитная зона не превышает 50 метров, в т.ч. территория для размещения пожарного депо.

Инженерно-транспортной инфраструктуры:

ТК – транспортные коммуникации;

Тжд – объекты и сооружения железной дороги;

ИК – инженерные коммуникации.

Жилая зона. Подзона жилой усадебной низкоплотной застройки Жу-н

Регламентом предусматривается размещение в приоритетном порядке усадебных жилых домов с земельным участком 600 – 1 000 м².

В зоне жилой усадебной застройки предусмотрено размещение:

- малоэтажных жилых усадебных домов;
- земельных участков усадебных домов;
- капитальных и некапитальных хозяйственных построек на земельном участке;
- садов, огородов;
- зеленых насаждений;
- внутриквартальных проездов.

Не допускается размещать на территории усадебной застройки:

- многоквартирные жилые дома;
- блокированные жилые дома с количеством квартир более двух на одном земельном участке;
- строительство капитальных хозяйственных построек на красной линии и линии застройки улицы.

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной низкоплотной (Жм-н), высокоплотной застройки (Жм-в)

На проектируемой территории предусмотрены к размещению:

- многоквартирная многоэтажная и повышенной этажности жилая застройка;
- встроенные и встроенно-пристроенные объекты повседневного обслуживания, розничной торговли, общественного питания, медицинского обслуживания, спортзалы, офисы;
- зеленые насаждения общего пользования;
- малые формы и объекты благоустройства;
- детские площадки, площадки отдыха, хозплощадки, площадки сбора крупногабаритного мусора;
- гостевые и постоянные стоянки автомобильного транспорта;
- местные проезды;
- инженерные сооружения.

На территории не предусмотрены к размещению:

- коммунально-складские объекты и встроенные помещения;
- производственные объекты и встроенные помещения с санитарно-защитными ограничениями.

Зона общественной застройки. Подзона специализированной административно-деловой застройки (Осп-а)

На территориях специализированной общественной административно-деловой застройки столичного уровня (О1) и городского уровня (О2) предусмотрены к приоритетному размещению:

– административно-деловые, туристические объекты (объекты межгосударственного и государственного управления, учреждения и организации областных и городских органов представительной, исполнительной и судебной властей, организации и учреждения органов представительной, исполнительной и судебной власти административных районов города, посольства и представительства иностранных государств, офисы деловых и общественных организаций, финансово-кредитные, страховые и налоговые, проектные и конструкторские организации, редакции и другие информационные представительства, гостиницы и отели).

- зеленые насаждения общего пользования;
- малые формы и объекты благоустройства;
- стоянки автомобильного транспорта;
- встроенные и пристроенные наземные и подземные паркинги;
- местные проезды;
- инженерные сооружения.

Зона общественной застройки. Подзона специализированной научно-образовательной застройки (Осп-н)

На территориях жилой общественной научно-образовательной застройки предусмотрены к размещению:

– научно-исследовательские институты, учреждения общего среднего образования (лицеи, гимназии, колледжи), средние специальные учебные заведения (в т.ч. семинарии, колледжи), профессионально-технические училища (в т.ч. учебные центры), высшие учебные заведения (в т.ч. академии и университеты);

- зеленые насаждения общего пользования;
- малые формы и объекты благоустройства;
- стоянки автомобильного транспорта;
- местные проезды;
- инженерные сооружения.

Не предусмотрено размещение:

- иных видов научно-образовательных объектов.

Зона общественной застройки. Подзона специализированной лечебно-оздоровительной застройки (Осп-л)

На территориях жилой общественной лечебно-оздоровительной застройки предусмотрены к размещению:

- диагностические центры и специализированные клиники, территориальные поликлиники, станции скорой помощи;
- зеленые насаждения общего пользования;
- малые формы и объекты благоустройства;
- стоянки автомобильного транспорта;
- местные проезды;
- инженерные сооружения.

Не предусмотрено размещение:

- иных видов лечебно-оздоровительных объектов.

Зона производственной застройки. Подзона коммунально-обслуживающей застройки (П4-ко)

На территории проектирования можно выделить следующий тип производственных зон в зависимости от вида деятельности:

- П4-ко – коммунально-обслуживающая зона с объектами, параметры которых отвечают средней (с) структурообразующей значимости и санитарно-защитная зона не превышает 50 метров.

На территории предусмотрены к размещению:

- предприятия бытового обслуживания (фабрики-прачечные, фабрики-химчистки), предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и т.д.), пожарные депо, объекты обслуживания общественного транспорта (диспетчерская станция);
- встроенные и встроенно-пристроенные объекты торговли и общественного обслуживания, офисы;
- объекты озеленения ограниченного использования;

На территории не предусмотрены к размещению:

- склады, базы, промышленные предприятия.

3.2 Строительные регламенты

Размещение застройки следует предусматривать с учётом установленных детальным планом **линий регулирования застройки** (см. чертёж «Детальный план») и в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020, СН 3.03.06-2022.

Проектом предусмотрены линии регулирования застройки:

- не менее 3 м от красной линии транспортных коммуникаций для жилой усадебной застройки;
- охранные зоны инженерных коммуникаций и сооружений.

Жилая зона. Подзона жилой усадебной низкоплотной застройки Жу-н

При осуществлении нового жилищного строительства (реконструкции) должны соблюдаться следующие параметры жилой усадебной низкоплотной (Жу-н) застройки:

Величина земельного участка усадебного дома, включая площадь застройки	600 – 1 000 м ²
Общая площадь усадебного жилого дома	до 400 м ²

Интенсивность градостроительного освоения:

– плотность усадебного жилого фонда	10 домов/га
– плотность населения	39 чел./га

Застроенность, озеленённость:

– застроенность	до 35 %
– поверхность с твёрдым покрытием	до 25 %
– озеленённость	не менее 45 %

Стандарт жилой среды:

– обеспеченность населения жилищным фондом	50,0 м ² /чел
--	--------------------------

Этажность жилой застройки:

– малоэтажная	1 – 3 этажа
---------------	-------------

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной низкоплотной застройки Жм-н

При осуществлении нового жилищного строительства (реконструкции) должны соблюдаться следующие параметры многоквартирной низкоплотной (Жм-н) застройки:

Интенсивность градостроительного освоения:

– коэффициент интенсивности застройки Кин	до 0,75
– плотность жилого фонда	до 3800 м ² /га
– плотность населения	до 145 чел./га

Застроенность, озеленённость:

- застроенность до 30 %
- поверхность с твёрдым покрытием до 50 %
- озеленённость не менее 30 %

Стандарт жилой среды:

- обеспеченность населения жилищным фондом 26,1 м²/чел

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной высокоплотной застройки Жм-в

При осуществлении нового жилищного строительства (реконструкции) должны соблюдаться следующие параметры многоквартирной высокоплотной (Жм-в) застройки:

Интенсивность градостроительного освоения:

- коэффициент интенсивности застройки Кин 1,4–2,0
- плотность жилого фонда 6001–7600 м²/га
- плотность населения 231–290 чел./га

Застроенность, озеленённость:

- застроенность до 20 %
- поверхность с твёрдым покрытием до 45 %
- озеленённость не менее 45 %

Стандарт жилой среды:

- обеспеченность населения жилищным фондом 26,1 м²/чел

Зона общественной застройки. Подзона специализированной административно-деловой застройки (Осп-а)

Площадь застройки с административно-деловой функцией – не менее 50 %.

При осуществлении нового строительства (реконструкции) должны соблюдаться следующие параметры общественной специализированной (Осп-а) застройки:

Интенсивность градостроительного освоения:

- коэффициент интенсивности застройки Кин 1,5–3,5

Застроенность, озеленённость:

- застроенность до 50 %
- поверхность с твёрдым покрытием до 40 %
- озеленённость не менее 25 %

Зона общественной застройки. Подзона специализированной научно-образовательной застройки (Осп-н)

Площадь застройки с научно-образовательной функцией – не менее 50 %.

При осуществлении нового строительства (реконструкции) должны соблюдаться следующие параметры общественной специализированной (Осп-н) застройки:

Интенсивность градостроительного освоения:

– коэффициент интенсивности застройки Кин 1,0–1,5

Застроенность, озеленённость:

– застроенность до 40 %

– поверхность с твёрдым покрытием до 40 %

– озеленённость не менее 55 %

Зона общественной застройки. Подзона специализированной лечебно-оздоровительной застройки (Осп-л)

Площадь застройки с лечебно-оздоровительной функцией – 100 % (включая сопутствующие инфраструктурные сооружения).

При осуществлении нового строительства (реконструкции) должны соблюдаться следующие параметры общественной специализированной (Осп-л) застройки:

Интенсивность градостроительного освоения:

– коэффициент интенсивности застройки Кин 0,8–1,0

Застроенность, озеленённость:

– застроенность до 30 %

– поверхность с твёрдым покрытием до 20 %

– озеленённость не менее 55 %

Зона производственной застройки. Подзона коммунально-обслуживающей застройки (П4-ко)

Параметры производственной территории должны соответствовать градостроительным условиям размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, величине интенсивности использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

Во всех подтипах производственной зоны должно находиться или размещаться не менее 50 % соответствующей производственной застройки.

Вместимость многоэтажного гаража-стоянки:

– участок «А19» 250 мест

Этажность 5 эт.

Вместимость многоэтажного гаража-стоянки:

– участок «БЗ»

300 мест

Этажность

6 эт.

Застроенность, озеленённость:

– застроенность

до 50 %

– озеленённость

не менее 15 %

Параметры застройки специализированных коммунально-обслуживающих объектов (пожарная аварийно-спасательная часть и др.) проектом детального плана не регламентируются.

3.3 Регламенты развития инфраструктуры

Объемы потребления инженерных ресурсов составляют:

- электрическая нагрузка – 6,0 МВт;
- газопотребление – 633 тыс. м³/год;
- водопотребление – 0,491 тыс. м³/сут;
- объемы отвода сточных вод – 0,491 тыс. м³/сут;
- количество номеров (портов) телефонной связи – 0,944 тыс. номеров.

Настоящим проектом установлена характеристика проектируемой уличной сети в границах рассматриваемой территории (таблица 3.3.1).

Таблица 3.3.1 – Характеристика проектируемой уличной сети

№ п. п	Наименование улицы	Класс улицы	Покры- тие	Протя- жённость, км	Ширина, м	
					проезда	в красных линиях
1	МКАД	СГД	а/б	0,3	14,0*2+3,0	154-174
2	Ул. Франциска Скорины	Б	а/б	1,4	16,0	35,5; 40,0
3	Ул. Подлесная	Ж	а/б	1,3	6,0; 8,0	12,5; 14,5; 18,0
4	Ул. Франциска Скорины (съезд транспортной развязки)	Ж	а/б	0,33	10,5	В красных линиях МКАД
5	Ул. Проектируемая № 1	А	а/б	0,65	7,5*2+5,0	45,0
	Ул. Проектируемая № 2	Б	а/б	0,2	7,0*2+2,0	45,0

В соответствии с проектными решениями детального плана следует предусмотреть:

- соблюдение расчётной потребности в машино-местах на автомобильных стоянках и парковках для общественных территорий;
- обслуживание массовым пассажирским транспортом маршрутами автобуса (проходящими по ул. Франциска Скорины и ул. Проектируемой № 1), поездами железной дороги направления Минск-Смолевичи (станция «Степянка» находится в пешеходной доступности);
- велосипедные дорожки проложить по всем магистральным улицам проектируемого района, а с юго-западной стороны ул. Подлесной обустроить выделенную велодорожку.

3.4 Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты

Необходимо учесть:

- соблюдение нормативно допустимых уровней акустического воздействия и проведение шумозащитных мероприятий: усиление звукоизоляции наружных

ограждающих конструкций и оконных проёмов, создание шумозащитного озеленения;

– зоны санитарной охраны водозаборов;

– соблюдение нормативной обеспеченности озеленёнными территориями

ограниченного пользования:

- а) в жилой усадебной низкоплотной застройке – не менее 45%, в жилой многоквартирной низкоплотной застройке – не менее 30 %, в жилой многоквартирной высокоплотной застройке – не менее 45 %;
- б) в общественной специализированной административно-деловой – не менее – 25 %, научно-образовательной и лечебно-оздоровительной – не менее 55 %;
- в) в коммунально-обслуживающей застройке – не менее 15 %.

3.5 Регламенты по предупреждению ЧС

Генеральным планом определена структурно-планировочная организация и функциональное зонирование территорий, установлены параметры их планируемого развития и регламенты градостроительного использования и застройки. Устойчивость функционирования проектируемой территории при чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени и обеспечиваются прямолинейными трассами транспортных магистралей на загородные направления.

В соответствии с требованиями СН 2.02.04-2020 проект выполнен с учетом ландшафтных и климатических характеристик местности, обеспечения противопожарных и санитарных разрывов между зданиями, рациональной организации транспортного и пешеходного движения, использования существующих инженерных сооружений и коммуникаций.

При проектировании застройки на последующих стадиях необходимо предусмотреть комплекс мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

- установление нормируемых противопожарных разрывов между зданиями в зависимости от класса функциональной пожарной опасности и степени их огнестойкости согласно требованиям СН 2.02.05-2020, СН 3.01.03-2020;

- регулирование этажности застройки с учетом степени огнестойкости здания, предельно-допустимую площадь пожарного отсека при технико-экономическом обосновании и разработке комплекса противопожарных мероприятий, включая расчет сил и средств активной противопожарной защиты;

- устройство подъездов для пожарных машин шириной 5,5 м с твердым покрытием со стороны входов в жилые помещения на расстоянии 8–10 м от здания;

- вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, предусматриваются полосы шириной 6 м, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт;

- площадки разворота 12 x 12 м на тупиковых проездах;

- организацию проездов и подъездов к источникам наружного противопожарного водоснабжения (гидрантам);

- электроосвещение пожарных гидрантов;

- обеспечение доступа с пожарных лестниц в любую квартиру с учетом рельефа, высоты зданий и расположение проездов;

- исключение посадки деревьев, устройства ограждений и размещения малых архитектурных форм в разрывах 8–9 метров между проездами для пожарных машин и стенами проектируемых зданий и сооружений.

В детальном плане с применением общегосударственных норм и правил пространственно-планировочными и инженерными средствами обеспечивается

100 % уровень инженерного оборудования, при этом инженерные сети имеют дублирующие источники питания, закольцованы, что обеспечивает их устойчивость в аварийных ситуациях, надежность системы пожаротушения, а также системы сигнализации и оповещения.