МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

УП «МИНСКГРАДО»

|  |  |
| --- | --- |
|  | Заказчик: Комитет архитектуры и градостроительства Мингорисполкома |

**Градостроительный проект детального планирования**

**территории в границах ул. Пулихова – ул. Первомайская – ул. Захарова – ул. Андреевская** (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования квартала жилой застройки в границах ул. Ивановской – ул. Андреевской – ул. Пулихова – пер. Нагорного – местного проезда)

Основные положения

Минск, 2018

**СОДЕРЖАНИЕ**

| **№ п/п** | **Наименование** | **Стр.** |
| --- | --- | --- |
| ВВЕДЕНИЕ | | 3 |
| **1.** | **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | 5 |
| 1.1. | Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района | 5 |
| 1.2. | Основные проектные решения | 6 |
| 1.3. | Первоочередные градостроительные мероприятия | 8 |
| 1.4. | Технико-экономические показатели детального плана | 10 |
| **2.** | **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  |
| 2.1. | Решение Мингорисполкома 29.03.2018 №975 «О разработке градостроительных проектов» (пункт 66 приложения). |  |
| 2.2. | Задание на разработку градостроительного проекта детального планирования территории в границах ул. Пулихова – ул. Первомайская – ул.Захарова – ул. Андреевская (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования квартала жилой застройки в границах ул. Ивановской – ул. Андреевской – ул. Пулихова – пер.Нагорного – местного проезда) от 21.05.2018 г. |  |

**Введение**

**1.** Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Пулихова – ул. Первомайская – ул. Захарова – ул. Андреевская (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования квартала жилой застройки в границах ул. Ивановской – ул. Андреевской – ул. Пулихова – пер. Нагорного – местного проезда) выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки» с учетом п. 10 «Особые требования» задания на проектирование.

2. Основание для проектирования:

* Решение Мингорисполкома от 29.03.2018 г. № 975 «О разработке градостроительных проектов» (пункт 66 приложения).
* Задание на разработку градостроительного проекта детального планирования территории в границах ул. Пулихова – ул. Первомайская – ул. Захарова – ул. Андреевская (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования квартала жилой застройки в границах ул. Ивановской – ул. Андреевской – ул. Пулихова – пер. Нагорного – местного проезда) от 21.05.2018 г.

**3. Цель проекта:**

* Определить в границах детального плана размещение структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установить градостроительные требования к застройке территорий в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 №165 (в редакции Указа от 15.09.2016 г. № 344).

4. Исходные материалы:

* Генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь № 165 от 23.04.2003 г. в редакции Указа Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016 г.;
* Градостроительный проект детального планирования квартала жилой застройки в границах ул. Ивановской – ул. Андреевской – ул. Пулихова – пер. Нагорного – местного проезда, утвержденный решением Мингорисполкома от 23.07.2009 г. № 1964;
* Ранее выполненная и утвержденная проектная документация по застройке и размещению отдельных объектов на проектируемой территории.

#### 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1. Стратегия градостроительного освоения проектируемой**

**территории**

Функционально-планировочное решение детального плана разработано на основе анализа существующего использования территории и сложившейся градостроительной ситуации в районе проектирования и выполнено на уровне концепции. При этом учитывались регламенты Генерального плана и градостроительная ценность данной территории, результаты и рекомендации выполненных научных исследований и эколого-градостроительных обоснований, а также разработанные ранее градостроительные проекты.

В настоящее время основным градостроительным документом, определяющим направления развития и регулирующим интенсивность использования городских территорий, является генеральный план развития г. Минска до 2030 г., утвержденный Указом Президента Республики Беларусь № 165 от 23.04.2003 г. в редакции Указа Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016 г.

Согласно генеральному плану г. Минска и «Генеральной схеме Плана функционального зонирования территории г. Минска до 2030 г.» проектируемая территория включает территории зоны общественной многофункциональной застройки 20 О1 и зоны жилой смешанной многоквартирной застройки 14 Жсм.

Основной задачей детального плана территории в границах ул. Пулихова – ул. Первомайская – ул. Захарова – ул. Андреевская (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования квартала жилой застройки в границах ул. Ивановской – ул. Андреевской – ул. Пулихова – пер. Нагорного – местного проезда) является определение направлений градостроительного развития района проектирования с установлением градостроительных требований по использованию и застройке территории в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска.

В связи с наличием на территории проектирования объекта историко-культурной ценности в составе детального плана разработан проект зон охраны по объекту «Историко-культурная ценность (3 категории) – Музей-мастерская художника З.И. Азгура»по ул.З. Азгурав г. Минске.

**1.2. Основные проектные решения детального плана**

Основным направлением совершенствования архитектурно-пространственной композиции проектируемого района является повышение значимости застройки, расположенной в городском ядре города Минска и в зоне планировочного каркаса (100м и 400м) магистрали общегородского значения с линией трамвая – ул. Первомайской и районных магистралей ул. Захарова и ул. Пулихова, за счет формирования композиционных акцентов перспективной застройки многофункциональной общественной зоны 20 О1 и зоны жилой смешанной многоквартирной высокоплотной застройки 14 Жсм.

Учитывая особые требования генерального плана города Минска к использованию территорий в городском ядре и зонах планировочного каркаса, имеющих высокий градостроительный потенциал, проектными решениями детального плана на первый этап реализации(до 2024 г.) предусматривается следующее размещение нового общественного и жилищного строительства на свободных и высвобождаемых от застройки территориях:

- строительство административного здания (3-й пусковой комплекс) на свободном от застройки земельном участке, предоставленном ОАО «Минскметропроект»;

- реконструкция существующих боксовых гаражей с изменением параметров (до 150 машино-мест) и размещением площадки для подзарядки электромобилей;

- строительство многоквартирной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения и подземным гаражом на территории сносимой коммунальной застройки РУП "БЕЛЭЗ", спецтерритории и жилого дома по ул. Ивановской, 50.

На второй этап реализации(2024 – 2030 г.г.) в соответствии регламентами генерального плана г. Минска по ул. Первомайской планируется размещение уникального многофункционального общественного комплекса столичного уровня с паркингом за счет трансформации производственной территории со сносом существующей застройки хладокомбината №1 КУП "Торговый центр "Радзивилловский". Данное проектное предложение определяет перспективное направление развития ценнейшей в градостроительном плане территории городского ядра, реализация которого зависит от ряда факторов, уточняющих конкретные сроки освоения.

На проектируемой территории планируется сохранение и благоустройство озелененных территорий общего пользования – существующих скверов по ул. Пулихова (у здания музея З.И. Азгура) и по ул. Слесарной, а также формирование 4-х новых скверов на базе существующих озелененных участков: по ул. Захарова – З.И. Азгура, ул. Захарова - Слесарная (возле гимназии №7), по ул. Пулихова (возле дома №21) и на пересечении ул. Пулихова – Нагорный пер. с их последующим благоустройством.

Дворовые территории существующей жилой застройки и участки общественных объектов подлежат реконструкции с благоустройством и озеленением территорий в соответствии с нормативными показателями, размещением и обустройством спортивных, детских игровых площадок и площадок для отдыха.

Для обеспечения потребности жителей существующей и проектируемой многоквартирной застройки в местах хранения личного автотранспорта проектом предлагается организация наземных парковок на территории жилых кварталов и строительство многоуровневых гаражей-стоянок в составе размещаемых новых и реконструируемых объектов.

В проекте разработаны предложения по организации велодорожек, увязанных с системой городской сети и обеспечивающих выходы на прилегающие жилые и ландшафтно-рекреационные территории.

Эскизное размещение объектов строительства является рекомендательным. Границы участков и объектов подлежат уточнению в составе архитектурно-строительных проектов.

**1.3. Первоочередные градостроительные мероприятия**

На основании градостроительных условий, экономической оценки и существующей ситуации освоение проектируемой территории ландшафтно-рекреационной зоны планируется реализовать в два этапа.

1-й этап – до 2024 г.,

2- й этап – 2024-2030 гг.

На **1-й этап строительства (до 2024 г.)** проектом предлагается:

* строительство административного здания (3-й пусковой комплекс);
* реконструкция боксовых гаражей с изменением параметров (до 150 машино-мест) и размещением площадкой для подзарядки электромобилей;
* снос коммунальной застройки на участках РУП "БЕЛЭЗ" и спецтерритории, а также жилого дома по ул. Ивановской, 50 с размещением многоквартирной жилой застройки со встроенными помещениями общественного назначения и подземным гаражом;
* благоустройство озелененных территорий общего пользования – существующих скверов по ул. Пулихова (у здания музея З.И. Азгура) и по ул. Слесарной, а также формирование 4-х новых скверов на базе существующих озелененных участков по ул. Захарова – З.И. Азгура, ул. Захарова - Слесарная (возле гимназии №7) и по ул. Пулихова (возле дома №21) и на пересечении ул. Пулихова – Нагорный пер.;
* реконструкция территорий существующей жилой и общественной застройки с капитальным ремонтом и модернизацией застройки, благоустройством и озеленением придомовых территорий, организацией мест хранения личного автотранспорта.

***По улично-дорожной сети и транспортному обслуживанию:***

Все предложения проекта по благоустройству уличной сети района предусматривается реализовать в один этап до 2024 г.

***По инженерному обеспечению*** подключение проектируемой застройки производится насуществующую сеть коммуникаций с выполнением необходимой реконструкции.

Водоснабжение застройки 1-го этапа реализации выполнить: административного здания (поз. 17.1) – от сети водопровода высокого давления существующей ПНС, паркинга (поз. 35) – от водопровода Ø150 мм, жилого дома с размещением многоквартирной жилой застройки (поз. 37) – от сети водопровода Ø500 мм по ул. Андреевской со строительством ПНС и выносом существующей сети 2×Ø219 мм, попадающей под пятно застройки.

Отвод бытовых стоков проектируемых объектов 1-го этапа реализации: административного здания (поз. 17.1) – на внутриплощадочную к/сеть Ø200 мм с выносом из-под пятна застройки, жилого дома (поз. 37) – на внутриплощадочные к/сети в районе участка.

Отвод поверхностных стоков с территорий нового строительства выполнить в существующие сборные сети, отводящие стоки в р. Свислочь с реконструкцией сети, при необходимости, и устройством на выпусках локальных очистных сооружений после анализа и мониторинга фактических значений загрязняющих веществ: административного здания (поз. 17.1) – на внутриплощадочные сети с отводом стоков в сеть Ø800-1000 мм по ул. Слесарной, жилого дома (поз. 37) – в сеть Ø800 мм по ул. Андреевской. Теплоснабжение проектируемых объектов 1-го этапа реализации: администра-тивного здания (поз. 17.1), жилого дома (поз. 37)– от ТМ 25 2×Ø530 мм.

Для электроснабжения объектов 1-го этапа реализации предлагается: для административного здание (поз. 17.1) – сооружение ТП-1 по сети КЛ-10кВ от существующих ТП района, жилого дома (поз. 37) – сооружение ТП-2 с питанием двумя КЛ-10кВ от РП 66. Все проектируемые ТП увязать с существующей схемой 10 кВ района.

Газоснабжение объектов нового строительства не предусматривается.

Телефонизация. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Конкретные предложения по инженерному обеспечению объектов нового строительства будут даны на последующих стадиях проектирования на основании решений проектной документации и технических условий эксплуатирующих организаций.

На втором этапе (2024-2030гг.) предусматривается полная реализация заложенных проектных решений.

**1.4. Технико-экономические показатели детального плана**

На основании принятого функционально-планировочного решения в градостроительном проекте детального планирования территории в границах ул. Пулихова – ул. Первомайская – ул. Захарова – ул. Андреевская (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования квартала жилой застройки в границах ул. Ивановской – ул. Андреевской – ул. Пулихова – пер. Нагорного – местного проезда) определены основные технико-экономические показатели, приведенные в таблице 1.4.1.

**Таблица 1.4.1. Основные технико-экономические показатели**

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Ед. изм.** | **Сущ. положение** | **Проектное решение** | **В т. ч. 1-я очередь**  **(до 2024г.)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Население** |  |  |  |  |
|  | Численность населения | тыс. чел. | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
|  | Плотность населения | чел. /га | 204 | 228 | 228 |
| **2** | **Территория** |  |  |  |  |
|  | Площадь территории в границах детального планирования | га / % | 52,0 / 100,0% | 52,0 / 100,0% | 52,0 /  100,0% |
|  | Площадь территорий в границах планировочных образований (квартал, микрорайон) | га / % | 45,4 /  87,3% | 44,3 /  85,2% | 45,4 /  87,3% |
|  | Площадь территорий отдельных функциональных зон: |  |  |  |  |
|  | * жилые | -//- | 31,8 / 61,2% | 31,6 / 60,8% | 32,8 / 63,2% |
|  | * общественные | -//- | 6,9 / 13,3% | 9,4 / 18,1% | 6,9 / 13,3% |
|  | * производственные | -//- | 3,6 / 6,9% | 0,6 / 1,1% | 2,6 / 5,0% |
|  | * улицы | -//- | 6,6 / 12,7% | 7,7 / 14,8% | 6,6 / 12,7% |
|  | * озеленённые | -//- | 2,2 / 4,2% | 2,7 / 5,2% | 2,2 / 4,2% |
|  | * прочие | -//- | 0,9 / 1,7% | – | 0,9 / 1,7% |
| **3** | **Жилая застройка** |  |  |  |  |
|  | Общее количество многоквартирного жилищного фонда | квартир | 3879 | 4171 | 4171 |
|  | тыс. м2  общ. пл. | 236,9 | 254,5 | 254,5 |
|  | в том числе: |  |  |  |  |
|  | * многоквартирного малоэтажного   (1-3 этажа) | -//- | 4,9 | 4,5 | 4,5 |
|  | * многоквартирного среднеэтажного   (4-5 этажей) | -//- | 43,9 | 43,9 | 43,9 |
|  | * многоквартирного многоэтажного   (6 этажей и выше) | -//- | 188,1 | 206,1 | 206,1 |
|  | Средняя обеспеченность населения жилищным фондом | м2/чел. | 27,9 | 30,0 | 30,0 |
|  | Прирост жилищного фонда | квартир | – | 292 | 292 |
|  | тыс.м2 общ. пл. квартир | – | 17,6 | 17,6 |
|  | Средняя плотность жилищного фонда | м2 общ. пл. кв-р/га | 5312 | 6841 | 6841 |
|  | Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу) | тыс.м2 общ. пл. квартир | – | 0,4 | 0,4 |
| **4** | **Производственная застройка** |  |  |  |  |
|  | Общая площадь производственной застройки | тыс. м2 | 27,9 | 36,9 | 34,1 |
|  | Численность работающих | тыс. чел. | 0,2 | 0,1 | 0,2 |
|  | Средняя плотность работающих | чел./га | 56 | 107 | 56 |
| **5** | **Социальная инфраструктура** |  |  |  |  |
|  | Учреждения дошкольного образования | мест  мест/тыс. жит. | 487  57 | 487  57 | 487  57 |
|  | Учреждения общего среднего образования | мест  мест/тыс. жит. | 1272  150 | 1272  150 | 1272  150 |
|  | Продовольственные магазины | м2 торг. пл. м2 торг. пл./тыс. жит. | 1613  190 | 3981  468 | 1613  190 |
|  | Промтоварные магазины | м2 торг. пл. м2 торг. пл./тыс. жит. | 1368  161 | 4018  473 | 1618  190 |
|  | Объекты общественного питания | пос. мест  пос. мест/тыс. жит. | 501  59 | 473  56 | 501  59 |
|  | Объекты бытового обслуживания | раб. мест  раб. мест/тыс. жит. | 61  7 | 55  6 | 55  6 |
|  | Музеи, выставки | м2 экспоз. пл.  м2 экспоз. пл./тыс. жит. | 397  47 | 397  47 | 397  47 |
|  | Кинозал | мест  мест/тыс. жит. | – | 200  24 | – |
|  | Кружки | мест  мест/тыс. жит. | – | 300  35 | – |
|  | Библиотека с инфоцентром | тыс. ед. хранения  тыс. ед. хранения/  тыс. жит. | – | 100  35 | – |
|  | Гостиница | мест  мест/тыс. жит. | 229  27 | 229  27 | 229  27 |
|  | Отделение почтовой связи | объект | 1 | 1 | 1 |
|  | Отделение сбербанка | объект | 2 | 2 | 2 |
|  | Поликлиники | пос./смену  пос./ смену/тыс. жит. | 150  18 | 150  18 | 150  18 |
|  | Аптека | объект | 1 | 1 | 1 |
|  | Подстанция скорой медицинской помощи | бригад  бригад/тыс. жит. | 16  2 | 16  2 | 16  2 |
|  | Спортзалы | м2 пл. зала м2 пл. зала/тыс. жит. | 464  55 | 1464  172 | 464  55 |
|  | Спортплощадки | га  га/тыс. жит. | 0,42  0,05 | 0,42  0,05 | 0,42  0,05 |
|  | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | м2 пл. зала м2 пл. зала/тыс. жит. | 173  20 | 1173  138 | 173  20 |
| **6** | **Общественная застройка** |  |  |  |  |
|  | Общая площадь общественного фонда | тыс. м2 | 86,2 | 130,8 | 108,3 |
|  | Численность работающих | тыс. чел. | 3,5 | 5,6 | 4,9 |
|  | Средняя плотность работающих | чел./га | 237 | 343 | 415 |
| **7** | **Инженерно-транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |
|  | Протяженность уличной сети всего | км | 3,85 | 3,85 | 3,85 |
|  | в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1): |  |  |  |  |
|  | * городского значения | км | 0,65 | 0,65 | 0,65 |
|  | * районного значения | км | 2,05 | 2,05 | 2,05 |
|  | * местного значения | км | 1,15 | 1,15 | 1,15 |
|  | Автомобильные стоянки, всего | машино-мест | 310 | 2014 | 1414 |
|  | в том числе: |  |  |  |  |
|  | * размещаемые за пределами детального плана | -//- | - | 1167 | - |
|  | Автомобильные парковки | машино-мест | 573 | 1308 | 1188 |
|  | Общее водопотребление | тыс. м3/сутки | 2,118 | 2,179 | 2,130 |
|  | Объем сточных вод | тыс. м3/сутки | 2,118 | 2,179 | 2,130 |
|  | Суммарная электричекая нагрузка | МВт | 7,88 | 9,7 | 9,2 |
|  | Суммарное теплопотребление | Гкал/ч | 27,5 | 31,7 | 29,8 |
|  | Количество номеров (портов) телефонной связи | тыс. номеров (портов) | 4,619 | 5,17 | 5,02 |
|  | Территория, требующая инженерной подготовки | га | - | - | - |
|  | Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т/год | 2,07 | 2,27 | 2,27 |
|  | Расход газа | тыс. м3/год | 481 | 432 | 432 |
| **8** | **Охрана окружающей среды** |  |  |  |  |
|  | Озелененность территории | % | 37,1 | 39,1 | 38,5 |
|  | Обеспеченность озелененными территориями общего пользования\* | м2/чел. | 2,6 | 3,2 | 3,2 |
|  | Площадь санитарно-защитных зон | га | 7,95 | 1,4 | 5,6 |
| **9** | **Охрана среды материальных недвижимых ценностей** |  |  |  |  |
|  | Площадь охранной зоны | га | - | 0,34 | 0,34 |
|  | Площадь зоны регулируемой застройки | га | - | 0,6 | 0,6 |

\* в границах проектирования

**2. П Р И Л О Ж Е Н И Я**