

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Комитет архитектуры
и градостроительства Мингорисполкома

**Корректировка детального плана территории
в границах ул. Захарова – ул. Чапаева –
ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-
рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская –
ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске**

**Пояснительная записка с основными положениями
и технико-экономическими показателями**

Объект № 19 / 2019

Минск
Декабрь – 2019

СОДЕРЖАНИЕ

	Наименование	Стр.
1	Общие данные	3
2	Основные положения	6
2.1	Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района	6
2.2	Основные проектные решения	6
2.3	Основные первоочередные градостроительные мероприятия	26
2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	33
3	Градостроительные регламенты	36

1 Общие данные

Введение:

Объект «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске» выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014* (02250) «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Основные положения» на основании:

– письма комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 01.02.2019 № 14-7-2/432 «О разработке проектной документации»;

– решения Минского городского исполнительного комитета от 10 января 2019 г. № 57 «О разработке градостроительных проектов и других проектов»;

– задания на разработку объекта «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске» комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома и утверждённого 13 марта 2019 г.;

– дополнения к заданию на разработку объекта «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске» комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома и утверждённого 29 ноября 2019 г.

При проектировании детального плана учтены:

– сведения учреждения «Минское городское управление МСЧ» от 18.09.2019 № 47/02-11 для разработки раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»;

– данные письма Белгидромет от 06.03.2017 № 14.4-18/255 «О фоновых концентрациях и расчётных метеохарактеристиках».

При проектировании детального плана использовались материалы:

– топографической подосновы М 1:500, М 1:2 000;

– государственного градостроительного кадастра г. Минска;

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

– 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 «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова, ул. Чапаева, ул. Платонова, ул. Козлова, границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2, ул. Андреевская, ул. Пулихова, ул. Смоленская» (объект 47/2013 УП «МИНСКГРАДО», утверждён от 11 июня 2015 г.);

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

1.1 Цель проекта:

– регулирование градостроительных процессов развития проектируемой территории в части установления градостроительных требований к её использованию в увязке с регламентами генерального плана г. Минска;

– определение перспективного функционального назначения участков реконструкции на территории проектирования.

Для достижения целей детального плана требуется определить на основе решений генерального плана г. Минска уточнённые параметры для размещения функциональных и структурно-планировочных элементов, их градостроительных характеристик для планируемого перспективного развития территории в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития города.

1.2 Задачи проекта:

– реализация градостроительных регламентов застройки территории в соответствии с генеральным планом 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);

– упорядочение функционально-планировочной организации территории и установление градостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории, в части:

а) красных линий улично-дорожной сети;

б) границ функциональных зон;

в) регламентов градостроительного использования территорий (далее – градостроительные регламенты);

г) очередности освоения территорий с выделением первоочередных мероприятий по реализации детального плана;

– выполнение расчётов рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере выбросами существующих предприятий;

– разработка инженерно-технических мероприятий гражданской обороны.

1.3 Границы проекта

Проектируемая территория площадью 97,7 га располагается в Партизанском административном районе города Минска, в I планировочном поясе – городском ядре, первой экономико-планировочной зоне и представляет собой, согласно генеральному плану г. Минска, зону общественной многофункциональной застройки 20 О1.

Территория проектирования является частью зоны общественной многофункциональной застройки 22 О1, на западе и северо-востоке граничит с зонами жилой смешанной застройки 14 Жсм и 3 Жсм, на востоке – с зоной озеленённых ландшафтно-рекреационных территорий 87 ЛР.

Границами проектирования проекта являются:

– с севера и северо-востока – красные линии участка ул. Первомайской, ул. Чапаева, ул. Платонова, ул. Козлова;

– с востока – красные линии участка 1-го Транспортного кольца (перспективного) и 2-го Транспортного кольца (перспективного);

– с юга – красные линии участка ул. Смоленской, железнодорожные пути Борисовского направления;

– с юго-запада и запада – красные линии ул. Пулихова и ул. Захарова.

2 Основные положения

2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Основа стратегии освоения территории проектирования – комплексная модернизация городской застройки, кварталов жилой застройки, коммунально-обслуживающих, общественных территорий, создания городской среды нового качества, 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.

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 (общественной, научно-образовательной, жилой, производственной, коммунально-обслуживающей) в целях наиболее полноценной организации каждой из них: создание многофункциональной структуры с объектами общественной, жилой, производственной и коммунально-обслуживающих функций.

Важнейшими особенностями проектируемой территории для развития на ней общественной, жилой, производственной и коммунально-обслуживающей функций являются:

- расположение магистральных общегородских дорог и перспективы их развития согласно генеральному плану;
- система внутренних улиц и возможность их развития;
- функциональное зонирование;
- состояние существующих инженерных сетей и сооружений.

Для административных, 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;
- застройка кварталов домами и зданиями должна вестись по индивидуальным проектам, учитывающим общую концепцию объёмно-пространственной организации территории, соседство сложившейся исторической застройки по ул. Первомайской и ул. Чапаева;

- размещение учреждения детского дошкольного образования и учреждения общего среднего образования таким образом, чтобы подходы к нему не пересекались улицами с интенсивным движением;
- создание местных торговых объектов (встроено-пристроенных) и блоков первичного обслуживания населения;
- компактная группировка жилых домов, отвечающих эстетическим и социальным требованиям к среде обитания;
- чёткое разделение пешеходных и транспортных потоков.

На трансформируемой территории (производственной) новую застройку необходимо осуществлять таким образом, чтобы со временем складывались цельные образы комплексов, не противоречащих другу по композиционным и градостроительным требованиям ко всему проектируемому району в целом.

Новая проектная жилая застройка должна состоять из многоквартирных домов многоэтажных и повышенной этажности, объектов социального назначения, бытового обслуживания населения. Возможно строительство точечных жилых домов со встроено-пристроенными объектами обслуживания, жилых домов секционного типа переменной этажности. На предлагаемых проектом площадках учтено влияние санитарно-защитных зон от новых коммунальных объектов на существующую застройку.

Созданы общественные территории для размещения объектов притяжения общегородского и районного уровней с функциями оживлённой городской территории. Сочетание на одной территории магазинов, ресторанов, центров отдыха, многоквартирных домов создаёт гибкую среду обитания, в которой реализована большая часть городских функций, что очень важно для развития территорий в центральной части города.

В интегрированной среде разнообразные функции дополняют друг друга и создают полифункциональную среду обитания, которая не ограничивается присутствием только одной социальной группы (служащих или обслуживающего персонала).

Общественные здания с административно-деловыми функциями, ресторанами, многоэтажными гаражами-стоянками предусмотрены по фронту ул. Козлова, ул. Чапаева, так как жилые здания по условиям шумового комфорта необходимо располагать максимально дальше от городских магистралей. Обслуживание этой общественной территории обеспечивается продолжением ул. Чапаева, выходящей на ул. Проектируемую № 7 (1-е Транспортное кольцо).

Проект предусматривает, что все общественные и административно-деловые объекты обеспечиваются парковками или гаражами-стоянками под зданиями.

Решениями действующего генерального плана г. Минска территория Минского инструментального завода подлежала реконструкции и рассматривалась как потенциал для размещения компактных производств современных производственных укладов (промotel). Согласно поручению

Главы государства от 06.09.2018 № 24/760-316 П 1161 и на основании утверждённого председателем Мингорисполкома акта выбора места размещения земельного участка, рассматриваемая территория предоставлена ЗАО «Совавто Инвест» для строительства многоквартирного жилья.

В соответствии с регламентами генерального плана г. Минска, табл. 2.4.6 «Перечень объектов, разрешённых и запрещённых к размещению в общественных зонах» (№ поз. 7.1 Часть II. Система регламентов. Генеральный план г. Минска) возможно размещение многоквартирных жилых домов повышенной этажности (10 и более) и многоэтажных (6-9 этажей) только в составе общественных комплексов, доля жилой части которых не должна превышать 50%.

Решениями детального плана предлагается трансформация производственной территории ЗАО «МИНСКИЙ ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЗАВОД» по ул. Чапаева и ГПО «Минскстрой» по ул. Антоновской под общественную функцию с размещением многофункциональных общественных комплексов, реконструкция коммунальной застройки и трансформация использования коммунально-складских объектов по ул. Смоленской с учётом развития улично-дорожной и трассировки участков 1-го Транспортного кольца и 2-го Транспортного кольца.

На месте производственных и коммунально-обслуживающих объектов по ул. Козлова предлагается размещение общественной и жилой интегрированной застройки. Вдоль ул. Козлова и проектного продления ул. Чапаева предлагается организовать фронт общественной и административной застройки, объединённой с другими видами деятельности: культурно-просветительской и административно-деловой.

Располагающаяся вдоль участка 1-го Транспортного кольца ландшафтно-рекреационная территория 87 ЛР рассматривается как элемент городского рекреационного пространства и дополняет многообразие среды города, создаёт благоприятные условия для отдыха.

Решениями детального плана предусматривается:

– сохранение существующей жилой многоквартирной высокоплотной (Жм-в) и среднеплотной (Жм-с) застройки со встроенными предприятиями торговли, бытового обслуживания в первых этажах, с сохранением зелёных насаждений, организацией площадок отдыха, детских площадок (участок Г1-3);

– сохранение существующего общежития МГЛУ по ул. Слесарной, 35 (участок Б4-4), общежития ОАО «МИНСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ» по ул. Слесарной, 48 (участок В1-2), общежития ОАО «МИНСКРЕМСТРОЙ» по ул. Андреевской, 4 (участок Д2-2);

– размещение жилой многоквартирной высокоплотной застройки с объектами общественного назначения на месте сноса производственных зданий и сооружений ОАО «БЕЛГИПС», ООО «БЕЛГИПС-ЭКО» по ул. Козлова, 24, (участки А2-2, А3-1);

- сохранение государственных учреждений образования «Ясли-сад № 239 г. Минска» и «Гимназия № 7 г. Минска» (№ 91 и № 101 по экспл. ДП);
- размещение учреждения дошкольного образования на месте сноса производственных зданий и сооружений ОАО «БЕЛГИПС» по ул. Козлова, 24 (участок А3-2);
- размещение учреждения общего среднего образования на месте сноса производственных зданий и сооружений автобусного парка № 4 по ул. Козлова, 22 (участок А1-2), резервирование территории для организации спортивной площадки гимназии № 7 по ул. Антоновской, 20 (участок Г1-5);
- сохранение существующей общественной застройки:
 - а) ЗАО «Идея Банк» по ул. Змитрока Бядули, 11 (участок Б2-1);
 - б) администрации Партизанского района г. Минска по ул. Захарова, 53 (участок Б4-1);
 - в) ОАО «ТРАНСТЭКС» по ул. Чапаева, 5 (участок А1-3);
 - г) административно-хозяйственного здания ГХУ УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ по ул. Захарова, 59, административно-хозяйственного здания ТС по ул. Соломенной, 23 А, административного здания ОО «Союз поляков на Беларуси» по ул. Соломенной, 23 (участок Г1-2);
 - д) административно-хозяйственных зданий ООО «ТимПол инвест» по ул. Антоновской, 14 А, 14 Б (участок Г1-4);
 - е) административного здания РЦТО МЧС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ по ул. Захарова, 73 А (участок Г1-6);
 - ж) магазина ОДО «Виталюр» по ул. Андреевской, 11 (участок Г1-7);
 - з) административного здания ГХУ УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ по ул. Захарова, 76 (участок Д1-1);
 - и) многофункционального здания ОАО «Белювелирторг» по ул. Смоленской, 33 (участок Д1-6);
 - к) административно-хозяйственного здания ООО «ЛАДОМИР», ООО «АРТПОЛ», ОАО «МИНСККОНТРАКТ» по ул. Смоленской, 25, 27, административного здания РУП «БЕЛЭЗ» по ул. Ивановской, 56 (участок Д2-1);
 - л) административного здания ГХУ УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ, государственного предприятия «Институт «Белстройпроект» по ул. Смоленской, 15 (участок Д2-5);
- реконструкция общественной застройки:

- а) реконструкция территории с сохранением параметров застройки (со сносом административно-хозяйственного здания частного предприятия «ТАГАСТРОЙ» по ул. Чапаева, 4) (участок Б3-2);
- б) реконструкция территории с изменением параметров застройки (административное здание ОАО «Управляющая компания холдинга «Забудова» по ул. Антоновской, 2 (участок Б4-2);
- в) реконструкция территории с изменением параметров застройки (производственно-административное здание ООО «ЕВРОНТЕКС» по ул. Антоновской, 28 (участок Г1-8);
- г) реконструкция территории с изменением параметров застройки (торгово-бытовое здание ООО «АЛЬПИНАС» по ул. Смоленской, 31 (участок Д1-7);

– размещение объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2:

- а) на месте сноса производственных зданий и сооружений автобусного парка № 4 по ул. Козлова, 22 (участок А1-1);
- б) на месте сноса маслосливной станции № 2 ОАО «МИНСКИЙ МАРГАРИНОВЫЙ ЗАВОД» по ул. Козлова, 24 Б, производственных зданий и сооружений ОАО «БЕЛГИПС» по ул. Козлова, 24 (участок А2-1);
- в) на месте завершения строительства административного здания по ул. Змитрока Бядули, 13 А (участок Б2-2);
- г) на месте незавершённого законсервированного капитального строения по ул. Чапаева, 4 А (участок Б3-1);
- д) на месте завершения строительства административного здания по ул. Антоновской, 2 А (участок Б4-3);
- е) на месте незавершённого капитального строения по ул. Андреевской, 28 (участок В1-8);
- ж) на месте сноса гаражей, административного здания, СТО, автомойки КУП «Миноблавтосервис» по ул. Захарова, 104 (участок Д1-2);
- з) на месте сноса склада ОАО «БЕЛТОРГРЕКЛАМА» по ул. Захарова, 76 (участок Д1-3);
- и) на месте сносимых складских объектов, производственных зданий и сооружений ГПО «Минкстрой» по ул. Захарова, 87 (участок Д1-5);
- к) на месте сноса административного здания, склада, мастерских ООО «АРТПОЛ» по ул. Андреевской, 4 А (участок Д2-3);

– размещение объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2-с на месте бывшей спортивной площадки, которая проходит по границе сквера имени Симона Боливара (участок Б1-1);

– размещение объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного специализированного назначения О2сп-а на месте трансформируемой территории государственного предприятия «Минскреклама» по ул. Ивановской, 43, 43 А (участок Д1-4);

– размещение объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О3 с трансформацией здания склада по ул. Антоновской, 30 А (участок Г1-9);

– размещение многофункционального общественного комплекса с жилым блоком и учреждением дошкольного учреждения на месте сноса производственных корпусов, зданий складов, торговых баз ЗАО «МИНСКИЙ ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЗАВОД» по ул. Змитрока Бядули, 13 (участок Б2-4);

– размещение многофункционального общественного комплекса с жилым блоком на месте сноса производственных зданий и сооружений ГПО «Минскстрой» по ул. Захарова, 87 (участок В1-9);

– размещение объекта, отвечающего регламентам подзоны общественного назначения О3-л (поликлиника на 300 посещений) на месте сноса производственных зданий и сооружений ГПО «Минскстрой» по ул. Захарова, 87 (участок В1-10);

– сохранение существующей коммунально-обслуживающей застройки зданий и сооружений Международного центра коммутации РУП «БЕЛТЕЛЕКОМ» по ул. Захарова, 55 и ул. Слесарной, 18 (участки Б4-5, Г1-1),

– реконструкция коммунально-обслуживающей застройки:

- а) реконструкция территории с изменением параметров застройки (административно-хозяйственное здание государственного предприятия «Минские городские общежития», государственного предприятия «Жилищное коммунальное хозяйство Партизанского района г. Минска» по ул. Антоновской, 7) (участок В1-4);
- б) реконструкция территории с изменением параметров застройки (гараж РУП «БЕЛПАТ» по ул. Антоновской, 13) (участок В1-6);
- в) реконструкция территории с изменением параметров застройки (гаражи ГПК «Бейнит» по ул. Антоновской, 15) (участок В1-7);
- г) реконструкция территории с изменением параметров застройки (автоцентр «Citroen» частного предприятия «Рэнтпрайм» по ул. Смоленской, 15) (участок Д2-6);
- д) реконструкция территории с сохранением параметров застройки (здания и сооружения УП «МИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ БЕЛОРУССКОЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ» по ул. Смоленской, 2 А) (участок Д2-7);

- е) реконструкция территории с изменением параметров застройки (производственные здания и сооружения УП «РЕМАВТОДОР ПАРТИЗАНСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА) по ул. Смоленской, 49 Б) (участок Е1-3);
 - ж) реконструкция территории с изменением параметров застройки (РСФ Ленинского района (ОАО «МИНСКРЕМСТРОЙ) по ул. Смоленской, 49) (участок Е1-4);
 - з) реконструкция территории с изменением параметров застройки (административно-хозяйственное здание УП «АРТИНОКС» по ул. Смоленской, 52) (участок Е1-5);
- размещение объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко:
- а) на месте сноса административно-хозяйственного здания ЗАО «МИНСКИЙ ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЗАВОД» по ул. Змитрока Бядули, 15 с размещением многоэтажного гаража-стоянки (участок Б2-3);
 - б) на месте сноса временной площадки для отстоя автобусов государственного предприятия «Минсктранс» по ул. Чапаева, 6 и производственных зданий и сооружений ОАО «БЕЛГИПС» по ул. Козлова, 24 (участок В1-1);
 - в) на месте сноса склада декораций государственного учреждения «НАЦИОНАЛЬНЫЙ АКАДЕМИЧЕСКИЙ ТЕАТР ИМЕНИ ЯНКИ КУПАЛЫ» по пер. Козлова, 9 Д, индивидуальных металлических гаражей ГК «Былина-11» по пер. Козлова, 9 Г с размещением многоэтажного гаража-стоянки (участок Е1-1);
 - г) на месте сноса складов, торговых баз, хранилищ ИООО «Ю-строй» по ул. Смоленской, 51 с размещением многоэтажного гаража-стоянки (участок Е1-2);
 - д) на месте сноса индивидуальных металлических гаражей ГК «Былина-11» по пер. Козлова, 9 Г (участок Е2-1);
 - е) на месте сноса производственных зданий и сооружений УП «РЕМАВТОДОР ПАРТИЗАНСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА» по ул. Смоленской, 49 Б (участок Е2-2);
 - ж) на месте сноса боксовых гаражей ГСК «Бюджетник» по ул. Смоленской, 52 В с размещением многоэтажного гаража-стоянки (участок Е3-1);
- реконструкция промышленной застройки:
- а) реконструкция территории с сохранением параметров застройки (хлебозавод «Автомат» по ул. Слесарной, 41) (участок Б3-3),

- б) реконструкция территории с сохранением параметров застройки (производственные здания ОАО «МИНСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ» по ул. Слесарной, 48) (участок В1-3);

- сохранение существующей застройки специального назначения посольства Чешской Республики в Республике Беларусь государственного учреждения «ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДИПЛОМАТИЧЕСКОГО КОРПУСА И ОФИЦИАЛЬНЫХ ДЕЛЕГАЦИЙ «ДИПСЕРВИС» по ул. Нагорной, 12 (участок Г1-10),

– реконструкция застройки специального назначения:

- а) реконструкция территории с сохранением параметров застройки (производственно-технический центр учреждения «Минское городское управление Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь» по ул. Антоновской, 9) (участок В1-5);
- б) реконструкция территории с сохранением параметров застройки (здания и сооружения автобазы гаража оперативного назначения КГБ РБ по ул. Пулихова, 51) (участок Д2-4);

– благоустройство и увеличение площади сквера имени Симона Боливара в районе ул. Захарова и ул. Первомайской;

- благоустройство сквера по ул. Андреевской у дома № 30;
- благоустройство парка имени Александра Герасименко;
- организация и благоустройство перспективных скверов по ул. Уральской;
- организация и благоустройство бульваров по ул. Антоновской и ул. Смоленской.

На территории специального назначения (СП) регламенты генерального плана не распространяются и устанавливаются ведомственными нормативами эксплуатирующих организаций.

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

2.2.1 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Улично-дорожная сеть

В соответствии с генеральным планом г. Минска в границах рассматриваемой территории проходит проектируемый восточный участок 1-го Транспортного кольца. Участок вдоль Слепянской водной системы совпадает с трассой 2-го Транспортного кольца. В зоне разветвления магистралей предусматривается строительство транспортной развязки в двух уровнях.

Так как трасса 2-го Транспортного кольца проходит по территории ландшафтной зоны примыкающей к водной системе, в проекте рассмотрен вариант изменения структуры уличной сети в восточном секторе города, с сохранением проектируемого участка 1-го Транспортного кольца. В состав 2-го Транспортного кольца предлагается включить участки ул. Ванеева, ул. Радиальной, ул. Столетова.

Для разработки планировочного решения уличной сети в границах проектирования принят вариант действующего генерального плана

1-е Транспортное кольцо – главная кольцевая магистраль города, проходящая по границе ядра центра и обеспечивающая его защиту от транзитного движения транспорта. Улица относится к магистралям общегородского значения с преимущественным непрерывным движением. На проектируемом участке трасса магистрали пересекает железную дорогу Борисовского направления, проходит вдоль канала Слепянской системы, далее по территории выносимого автобусного парка № 4 до ул. Чапаева. Детальным планом принят для дальнейшего проектирования вариант прохождения магистрали над железной дорогой. На пересечении 1-е Транспортное кольцо – 2-е Транспортное кольцо предлагается строительство транспортной развязки в двух уровнях линейного типа.

Улица Чапаева. Проектируемый участок улицы входит в состав 1-го Транспортного кольца. Проектом предлагается выполнить его реконструкцию с соблюдением нормативных параметров для данного класса магистрали («А»). Уширение проезжей части предлагается выполнить в действующих красных линиях за счет ликвидируемой существующей автостоянки. Линия трамвая в проекте сохраняется.

Улица Первомайская – главная магистраль центрального сектора города. Так как на участке от ул. Янки Купалы до ул. Чапаева сохраняется сложившаяся застройка, параметры её проезжей части в детальном плане также сохраняются.

Улица Смоленская является магистралью районного значения («Б») и в перспективе (за 2030 г.) продлевается до ул. Уральской. По решениям детального плана ликвидируются подъездные пути на ОАО «МИНСКИЙ МАРГАРИНОВЫЙ ЗАВОД» и ОАО «БЕЛГИПС». Подъездные пути на ОАО «МИНСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ» сохраняются. Также сохраняются 4 пути сортировочной станции.

Улица Уральская продлевается до ул. Смоленской. Проектируемый участок трассы пересекает подъездные железнодорожные пути в одном уровне. Пересечение ул. Смоленской и ул. Захарова предлагается в виде кольцевой площади. Трассы ул. Захарова и ул. Смоленской на подходах к пересечению отклоняются от их существующего положения.

Улица Козлова – сохраняет функцию магистральной улицы общегородского значения (А). Проектом предлагается сохранение улицы в действующих габаритах.

В соответствии с предложениями детального плана жилые улицы района Антоновская, Ивановская, Нагорная, Слесарная, Соломенная благоустраиваются и дополняются проектируемыми улицами, проходящими в кварталах нового строительства.

Пересечение участка ул. Проектируемой № 7 с ул. Проектируемой № 1 и сохраняемым участком ул. Смоленской категории «Е» предусматривается в двух уровнях (глухое пересечение). Транспортные связи между проектируемыми улицами № 7 и № 1 обеспечиваются ул. Проектируемой № 8 категории «Е», проходящей вдоль подъездных железнодорожных путей. Её пересечения с проектируемыми магистралями предлагаются в одном уровне с организацией светофорного регулирования.

Все пересечения улиц местного значения между собой и с магистралями районного значения предлагаются в одном уровне.

Пассажирский транспорт

Велосипедное движение предусматривается по всем магистральным улицам (ул. Первомайской, ул. Чапаева, ул. Платонова, ул. Козлова, ул. Захарова, ул. Пулихова, ул. Смоленской, ул. Проектируемой № 7), а также по ул. Антоновской, ул. Андреевской, ул. Проектируемой № 4, ул. Проектируемой № 5 и ул. Проектируемой № 6. В поперечных профилях улиц выделены зоны для прокладки обособленных велодорожек.

Этапы освоения территории

На 1 – ю очередь проектом предлагается строительство и реконструкция улиц в зонах освоения территорий, а именно:

- строительство участка ул. Проектируемой № 7 от ул. Чапаева до границы застройки;
- строительство ул. Проектируемой № 4, ул. Проектируемой № 5, ул. Проектируемой № 6 и ул. Проектируемой № 2;
- реконструкция ул. Антоновской и ул. Андреевской от ул. Захарова до ул. Антоновской.

Обеспеченность местами хранения автомобилей

Расчет потребности в местах хранения автомобилей для жилой застройки определен исходя из перспективного количества квартир в районе. Понижающий коэффициент в условиях реконструкции для центральной зоны 0,6 применен согласно п.3.6.5 Глава 13 Генерального плана г. Минска.

Расчет потребности в машино-местах для жителей общежитий выполнен согласно аналогу с учетом роста уровня автомобилизации (1 машино-место на 7 проживающих).

Ориентировочный расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта для объектов общественного, промышленного и культурно-бытового назначения выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-116-2008* с изменением № 4 (Приложение В, таблица В.1).

Исходя из произведенного расчета, ориентировочное требуемое количество мест для хранения перспективного парка автомобилей, тяготеющих к застройке, размещаемой в границах территории проектирования, составит 7627 машино-место, из них:

– 2699 машино-мест ориентированы на хранения автотранспорта жителей многоквартирной застройки;

– 168 машино-мест ориентированы на хранения автотранспорта жителей общежитий;

– 4760 машино-мест необходимо для обслуживания общественных и производственных объектов и должны быть размещены в зоне размещения объектов.

Для обеспечения жителей жилой застройки стояночными местами проектом предусматриваются:

КВАРТАЛ «А»

А2-2 – подземные гаражи-стоянки на 70 машино-мест;

наземная открытая парковка – 52 машино-места;

А3-1 – подземные гаражи-стоянки на 80 машино-мест.

КВАРТАЛ «Б»

Б2-4 многоэтажный гараж-стоянка на 288 машино-мест;

многоэтажный гараж-стоянка на 288 машино-мест;

подземный гараж-стоянка на 145 машино-мест;

наземная открытая парковка – 47 машино-мест.

КВАРТАЛ «В»

В1-1 – многоэтажный гараж-стоянка на 850 машино-мест;

В1-7 – существующий многоэтажный гараж-стоянка на 119 машино-мест;

В1-9 – многоэтажный гараж-стоянка на 300 машино-мест.

КВАРТАЛ «Г»

Г1-3 (№ 98) – существующий подземный гараж-стоянка на 72 машино-места.

КВАРТАЛ «Е»

Е1-2 – многоэтажный гараж-стоянка на 600 машино-мест.

Всего для хранения автомобилей населения на территории проектируемого района предлагается разместить 2847 машино – мест, что соответствует 100 % обеспеченности жителей местами хранения автомобилей. Для объектов общественного назначения парковочные места должны быть обеспечены в границах их землеотводов.

2.2.2 Инженерное обеспечение проектируемой территории

При проектировании учесть охранные зоны магистральных инженерных сетей, проходящих по проектируемой территории.

Водоснабжение. Предлагается:

– прокладка кольцевого водопровода Ø300 мм по ул. Козлова – ул. Платонова – ул. Проектируемой № 7 – территории в районе восточной границы участка А3-2, водопроводов Ø200 мм по ул. Проектируемой № 4 и ул. Проектируемой № 5; кольцевого водопровода Ø200 мм по ул. Чапаева и ул. Проектируемой № 3; водопровода Ø300 – Ø200 мм по ул. Проектируемой № 1 и проезду по западной границе квартала «Е»;

– реконструкция существующего водопровода Ø150 мм по ул. Слесарной с заменой на Ø200 мм и прокладка водопровода Ø200 мм по продолжению ул. Слесарной;

– на перспективу строительство кольцевого водопровода Ø300 мм по ул. Проектируемой № 7 – ул. Проектируемой № 1.

Бытовая канализация. Отвод бытовых стоков от проектируемой застройки выполнить в систему бытовой канализации магистрального коллектора «Главный». Предлагается:

– проложить уличные сети бытовой канализации Ø250 – Ø400 мм по ул. Проектируемой № 5, Ø250 – Ø400 мм по ул. Проектируемой № 6, Ø250 – Ø300 мм по ул. Проектируемой № 4;

– проложить уличные сети Ø200 мм по ул. Проектируемой № 2 и Ø250 мм по ул. Проектируемой № 3, Ø200 – Ø250 мм по ул. Андреевской;

– выполнить необходимую реконструкцию существующих сетей бытовой канализации на проектируемой территории.

Дождевая канализация. Отвод дождевых стоков с территорий нового строительства выполнить в систему дождевой канализации магистрального коллектора «Слепянка». Предлагается:

– для квартала «А» проложить сборный коллектор Ø400 – Ø800 мм в районе южной границы квартала, уличные сети дождевой канализации Ø400 – Ø800 мм по ул. Чапаева, ул. Проектируемой № 5, ул. Проектируемой № 4, ул. Проектируемой № 6;

– проложить сети Ø400 – Ø600 мм по ул. Чапаева – территории в районе участков Б3-1, Б3-2, В1-1, Ø400 – Ø500 мм по ул. Антоновской, Ø400 – Ø500 мм по ул. Проектируемой № 3, Ø400 – Ø600 мм по ул. Антоновской – ул. Андреевской;

– вынос участка коллектора Ø800 мм из-под проезжей части при строительстве ул. Проектируемой № 7 (перспектива) с переключением присоединенных сетей дождевой канализации;

– по ул. Слесарной проложить сети Ø300 – Ø500 мм, по ул. Проектируемой № 1 Ø400 мм, продлить сеть Ø400 мм по ул. Антоновской;

– проложить сеть дождевой канализации Ø400 – Ø600 мм в квартале «Е» с устройством очистных сооружений на выпуске в Слепянскую водную систему (необходимость устройства ЛОС предусматривается после анализа и мониторинга фактических значений загрязняющих веществ).

На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусматривается устройство локальных очистных сооружений.

Теплоснабжение. Предусматривается от тепловых сетей системы городского централизованного теплоснабжения на проектируемой территории. Предлагается:

– теплоснабжение застройки квартала «А» выполнить от тепловой сети 2×Ø273 мм тепломагистрали ТМ 25 2×Ø529 мм по ул. Платонова; по территории квартала проложить квартальные и уличные тепловые сети 2×Ø273 – 2×Ø159 мм;

– продление тепловой сети 2×Ø133 мм по ул. Антоновской, прокладка тепловой сети 2×Ø219 – 2×Ø159 мм по ул. Андреевской, прокладка от существующих и проектируемых тепловых сетей распределительных тепловых сетей на территории проектируемых участков.

Электроснабжение. Предлагаются сооружения:

– ТП1 с РУ-10 кВ с питанием двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/10 кВ «Подлесная» и ТП2 – ТП5 для квартала «А»;

– ранее запроектированных ТП6 на участке Б2-2, ТП7 на участке Б3-1, ТП19 на участке Д2-3;

– РТП1 на территории участка Б2-4 с питанием двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/10 кВ «Первомайская» и связью КЛ 10 кВ с ТП1 с РУ-10 кВ и ТП9 – ТП12; ТП8 для участков Б3-2 и В1-1; ТП13 на участке Б4-3; ТП14 с РУ-10 кВ на территории участка В1-9 с питанием двумя КЛ 10 кВ от РП 66 и перспективной связью КЛ 10 кВ с РТП1, а также ТП15, ТП16, ТП17;

– ТП18 на участке В1-8 с питанием двумя КЛ-10 кВ от ТП14 с РУ-10 кВ; ТП20 для участков Д1-2 – Д1-5 с питанием двумя КЛ 10 кВ от ТП14 с РУ-10 кВ и связью КЛ 10 кВ с ТП 19, вынос ТП-93 с сооружением ТП-93нов.; ТП21 для участков квартала «Е» с питанием двумя КЛ 10 кВ от ТП14 с РУ-10 кВ и связью КЛ 10 кВ с ТП 89 (на перспективу вынос ТП-89 с сооружением ТП 89 нов.).

Предусмотреть связи по сети 10 кВ между проектируемыми ТП 10/0,4 кВ. Проектируемую систему электроснабжения увязать по сети 10 кВ с существующей системой электроснабжения района.

Газоснабжение. Газоснабжение объектов нового строительства не предусматривается.

Телефонизация. Удовлетворение потребности объектов нового строительства в телефонной связи предлагается выполнить от существующих магистральных сетей телефонной канализации с прокладкой новых квартальных и уличных сетей ТК1-12 – ТК-6. 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 решения по развитию систем инженерного обеспечения на проектируемой территории будут приняты на следующих этапах проектирования с учетом технических условий эксплуатирующих организаций.

Радиофикация. Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в жилых и общественных зданиях следует предусматривать размещение эфирных радиоприемников в многоквартирных жилых домах, в многоквартирных и блокированных 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 предложения по развитию сети телевизионного вещания проектируемой территории будут даны на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

Конкретные решения по инженерному обеспечению развитию сети телевизионного вещания проектируемой территории будут даны на следующих стадиях проектирования после получения технических условий эксплуатирующих организаций и разработки проектной документации.

2.2.3 Мероприятия по оптимизации состояния окружающей среды

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

По охране атмосферного воздуха:

– снос объектов производственной застройки:

- а) автобусный парк № 4 государственного предприятия «Минсктранс» (А1-2);
- б) ОАО «МИНСКИЙ МАРГАРИНОВЫЙ ЗАВОД» (А2-1) и за границей проектирования;
- в) ОАО «БЕЛГИПС» (кварталы А2-2, А3-1);
- г) ЗАО "МИНСКИЙ ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЗАВОД" (Б2-4);
- д) Минскдрев (ГПО «Минскстрой») (В1-9, В1-10);
- е) склад ИП Урасина Л.С. во дворе жилого дома по ул. Антоновской, 30а (Г1-9);
- ж) склады, производственный корпус ОАО «БЕЛТОРГРЕКЛАМА» (Д1-2, Д1-3);
- з) хозяйственное здание, здания складов государственное предприятие "Минскреклама" (Д1-4);
- и) склад, мастерские ООО «АРТПОЛ» (Д2-3);
- к) ликвидации складских объектов государственного учреждения "НАЦИОНАЛЬНЫЙ АКАДЕМИЧЕСКИЙ ТЕАТР ИМЕНИ ЯНКИ КУПАЛЫ" (Е1-1, Е1-2);
- л) частичный снос территории стоянки спецавтотехники Ремавтодора Партизанского района (Е2-2);
- м) часть инструментального завода (№ 46.5 экпл. по ДП) предлагается под многоэтажный гараж-стоянку на 280 машино-мест;
- н) боксовые гаражи с заменой их на многоэтажные гаражи-стоянки – на участках Е1-1 – 580 машино-мест, Е1-2 – 600 машино-мест, и Е3-1 – 280 машино-мест;

– создание фронта общественной застройки (административно-деловая застройка, торгово-обслуживающие объекты) вдоль ул. Козлова, вдоль ул. Проектируемой № 1 и железнодорожных путей;

– применение специальных приемов благоустройства и озеленения, способствующих оздоровлению окружающей среды (подбор специального породного состава насаждений и специальных планировочных приемов озеленения);

– организация защитного озеленения вдоль улиц с общественным транспортом;

– проведение комплекса шумозащитных технологических и градостроительных мероприятий:

- а) пограничное размещение общественных и торговых объектов;
- б) применение шумозащитного остекления;
- в) облицовка звукоизоляционными материалами фасадов жилых зданий;
- г) планировка квартир с ориентацией жилых помещений во внутриворонные пространства, а подсобных – на магистральные улицы.

На последующих стадиях проектирования при размещении конкретных коммунально-обслуживающих объектов (многоэтажных гаражей-стоянок) предусмотреть выбор архитектурного решения, при котором ПДК загрязняющих веществ и ПДУ физических факторов на границе жилой застройки будут соответствовать санитарным нормам.

– в зоне радонового разлома – при строительстве зданий и сооружений принимать меры по вентиляции воздуха подвальных помещений и первых этажей, а также изоляции всех верхних этажей.

По охране и рациональному использованию водных ресурсов:

– соблюдение специального режима хозяйственной деятельности на территории водоохранных зон (Водный кодекс Республики Беларусь);

– организация постоянного технического надзора за строительством и эксплуатацией водоотводящих коммуникаций;

– отведение сточных вод в системы коммунальной канализации в соответствии с требованиями действующих инструкций: «Инструкция об условиях приема сточных вод в коммунальную хозяйственно-фекальную канализацию г. Минска» и «Инструкция об условиях приема поверхностных и нормативно чистых (очищенных) производственных сточных вод в коммунальные сети дождевой канализации г. Минска» (2003 г.);

– предотвращение водноэрозионных процессов (растительное покрытие незастроенных территорий).

По охране и рациональному использованию земельных ресурсов, почв и растительности:

– максимальное сохранение существующих насаждений;

– реконструкция объектов озеленения общего пользования с целью повышения их эстетических качеств;

– создание озелененных территорий общего пользования (бульваров по ул. Антоновской и ул. Смоленской, а также вдоль южных проектируемых улиц);

– в связи с изменениями красных улиц в сторону уменьшения по ул. Захарова, проектом предлагается увеличение площади сквера имени Симона Боливара на 0,3 га (его площадь на перспективу составит 1,8 га);

– при проведении работ по озеленению необходимо уделить особое внимание формированию защитных зеленых насаждений специального породного состава и структуры вдоль автомагистралей и в санитарно-защитных зонах производственных и коммунальных объектов;

– при общественных объектах предусмотреть формирование сети озелененных территорий общего пользования (мини-скверов);

Уровень озеленённости территории в целом регулировать в соответствии с регламентом «% озеленённости» (часть II, регламент 2.2.2.3 генерального плана).

С учетом представленных требований общая площадь озелененных территорий составит на перспективу 27,82 га, озеленённость – 28,5 %, а в жилой многоквартирной застройке – 45 %, что соответствует регламентам Генерального плана; показатели озеленённости каждой функциональной зоны также соответствуют регламентам утверждённого генерального плана Минска. Показатели обеспеченности населения зеленью в жилой застройке также соответствуют нормативным показателям и составляют 9 м²/чел; потребность в зелени общего пользования составляет, в границах проектирования ~ 7 м²/чел. Нехватка зелени общего пользования будет компенсироваться за счёт прилегающих озеленённых территорий СВС, примыкающих, но не вошедших в границы проектирования.

По обращению с отходами:

– при выполнении строительных работ выполнять сбор, хранение, транспортировку строительных отходов в соответствии с ТКП 17.11-10-2014 «Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Правила обращения со строительными отходами», утвержденного постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 22.12.2014 № 15-Т;

– ориентировочный морфологический состав и объем накопления твердых бытовых отходов на территории проектирования представлен в таблице 6.2.3;

– 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», утверждённые постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 30.12.2005 г. № 285;

– захоронение твердых коммунальных отходов производить на полигонах ТБО в соответствии с требованиями ТКП 17.11-03-2009 «Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Обращение с коммунальными отходами. Правила эксплуатации объектов обезвреживания коммунальных отходов»,

утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь и Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15.05.2009 № 6-т/23;

– производственные отходы подлежат сбору на территории промплощадок, в соответствии с выданными разрешениями и последующей утилизацией на полигонах.

Предусмотренные проектом мероприятия по охране окружающей среды позволят сформировать благоприятные санитарно-гигиенические и экологические условия окружающей среды в границах проектирования и на прилегающих территориях.

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

Условные обозначения

- Граница детального планирования
- Красные линии улиц
- Граница землепользования
- Граница зон жилой смешанной застройки 3 Жсм, 14 Жсм
- Граница зоны общественной multifunctional застройки 20 О1
- Граница зоны озеленённых ландшафтно-рекреационных территорий 87 ЛР
- Граница смежных детальных планов
- 27** Экспликационный номер
- A** Индекс квартала
- A1-1** Индекс перспективного участка
- Пути трамвая
- Ось путей железной дороги
- Этап освоения территории
- Линия регулирования застройки проектируемая
- Кромка проезжей части
- Кромка проезжей части перспективной улицы (за 2030 г)
- Остановочный пункт автобуса
- Остановочный пункт трамвая
- Светофорный объект
- Наземный переход
- Подземный переход
- Сносимые здания и сооружения
- Участок совместного использования для обслуживания объектов общественного назначения
- Функциональное зонирование территории**
- Территория существующей жилой многоквартирной застройки, общежитий
- Территория перспективной жилой многоквартирной застройки Жм-в, Жм-с
- Территория существующей общественной застройки класса О2-а
- Территория перспективной общественной застройки класса О2, О2сп-а
- Территория существующей общественной застройки класса О2-т
- Территория перспективной общественной застройки класса О3-л
- Территория перспективной общественной застройки класса О3-с
- Территория существующих учреждений дошкольного образования, общего среднего образования
- Перспективная территория учреждений дошкольного образования, общего среднего образования
- Территория существующей промышленной застройки П3-в
- Территория существующей коммунально-обслуживающей застройки П4-ко
- Территория перспективной коммунально-обслуживающей застройки П4-ко
- Территория преимущественного размещения перспективной коммунально-обслуживающей застройки П4-ко
- Территория существующей застройки специального назначения
- Озеленённая территория общего пользования (сквер)
- Перспективная озеленённая территория общего пользования (сквер, бульвар)
- Зона транспортных коммуникаций
- Зона инженерных коммуникаций
- Территория приоритетной очереди освоения
- Застройка**
- Жилая многоквартирная среднеэтажная 4-5 эт.
- Жилая многоквартирная многоэтажная 6-9 эт.
- Общежитие
- Административно-деловая
- Торгово-бытовая
- Учреждение дошкольного образования, общего среднего образования
- Коммунально-обслуживающая
- Коммунально-складская
- Промышленная
- Встроенные помещения общественного назначения
- Объект в стадии строительства



Экспликация территорий, объектов реконструкции и нового строительства

Индекс территории участка	№ эксп.	Наименование объекта	Наименование субъекта землепользования	Форма освоения
Квартал А				
A1-1	1,3	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		трансформация
A1-2	2,3	Участок для размещения учреждения общего среднего образования на 780 мест		трансформация
A1-3	4	Участок существующей общественной застройки	ОАО "ТРАНСТЭКС"	реконструкция
A2-1	8,9	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		трансформация
A2-2	9,10	Участок для размещения жилой многоквартирной высотной застройки с объектами общественного назначения		трансформация
A3-1	9,11,12	Участок для размещения жилой многоквартирной высотной застройки		трансформация
A3-2	9	Участок для размещения учреждения дошкольного образования на 165 мест		трансформация
Квартал Б				
B1-1	39,40	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2-с		реконструкция
B2-1	42,1, 42,3,45	Участок существующей сохраняемой общественной застройки	ЗАО "Идея Банк"	сохранение
B2-2	44	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		реконструкция
B2-3	46,5	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (многоэтажный гараж-стоянка на 280 м/м)		трансформация
B2-4	46,1-46,4, 46,6-46,11	Участок для размещения multifunctional общественного назначения с жилым блоком и учреждением дошкольного образования		трансформация
B3-1	5	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		реконструкция
B3-2	6	Участок реконструируемой общественной застройки	ЧТУП "ТАГАСТРОЙ"	трансформация
B3-3	58	Участок реконструируемой промышленной застройки	КУП "МИНСКХЛЕБПРОМ"	реконструкция
B4-1	47,48	Участок существующей сохраняемой общественной застройки	Администрация Партизанского района г. Минска	сохранение
B4-2	51	Участок реконструируемой общественной застройки	ОАО "Управляющая компания холдинга "Забудова"	реконструкция
B4-3	52	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		реконструкция
B4-4	53	Участок существующей сохраняемой жилой застройки	МГЛУ	сохранение
B4-5	49	Участок существующей сохраняемой коммунально-обслуживающей застройки	РУП "БЕЛТЕЛЕКОМ"; государственное предприятие "НЦЮТ"	сохранение
Квартал В				
B1-1	7,9	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (многоэтажный гараж-стоянка на 850 м/м)		трансформация
B1-2	61	Участок существующей сохраняемой жилой застройки	ОАО "МИНСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ"	сохранение
B1-3	61	Участок реконструируемой промышленной застройки	ОАО "МИНСКИЙ КОМБИНАТ ХЛЕБОПРОДУКТОВ"	реконструкция
B1-4	62,64	Участок реконструируемой коммунально-обслуживающей застройки	Государственное предприятие "Минское городское общежитие", государственное предприятие "Жилищное коммунальное хозяйство Партизанского района г. Минска"	реконструкция
B1-5	66	Участок реконструируемой застройки специального назначения	Минское городское УВПС ГУВПС МВД РБ	реконструкция
B1-6	68	Участок реконструируемой коммунально-обслуживающей застройки	РУП "БЕЛПАТ"	реконструкция
B1-7	69	Участок реконструируемой коммунально-обслуживающей застройки	ПТК "Белит"	реконструкция
B1-8	117	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		реконструкция
B1-9	119	Участок для размещения multifunctional общественного назначения с жилым блоком		трансформация
B1-10	119	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О3-л (полиплинка на 300 пос)		трансформация
Квартал Г				
G1-1	73,74, 75	Участок существующей сохраняемой коммунально-обслуживающей застройки	РУП "БЕЛТЕЛЕКОМ"	сохранение
G1-2	76,78,79	Участок существующей сохраняемой общественной застройки	ГХУ УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ; ТС по улице Соломенная, 23а; ООО "Союз полей на Беларуси"	сохранение
G1-3		Участок существующей сохраняемой жилой застройки		сохранение
G1-4	86,90	Участок существующей сохраняемой общественной застройки	ООО "ТимПол инвест"	сохранение
G1-5		Участок для размещения учреждения общего среднего образования (резерв территории)		трансформация
G1-6	106, 149, 1, 149,2	Участок существующей сохраняемой общественной застройки	РЦТО МЧС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ	сохранение
G1-7	150	Участок существующей сохраняемой общественной застройки	ОДО "Виталиор"	сохранение
G1-8	114	Участок реконструируемой общественной застройки	ООО "ЕВРОТЕКС"	реконструкция
G1-9	111	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О3		трансформация
G1-10	104	Участок существующей застройки специального назначения	Государственное учреждение "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДИПЛОМАТИЧЕСКОГО КОРПУСА И ОФИЦИАЛЬНЫХ ДЕЛЕГАЦИЙ "ДИПСЕРВИС"	сохранение
Квартал Д				
D1-1	129	Участок существующей сохраняемой общественной застройки	ГХУ Управления делами Президента РБ	сохранение
D1-2	127,128	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		трансформация
D1-3	125	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		трансформация
D1-4	126	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2сп-а	Государственное предприятие "Минскреклам"	трансформация
D1-5		Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		трансформация
D1-6	123	Участок существующей сохраняемой общественной застройки	ОАО "Беловелитпорт"	сохранение
D1-7	124	Участок реконструируемой общественной застройки	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЬПИНАС"	реконструкция
D2-1	130,132	Участок существующей общественной застройки	РУП "БЕЛЭЗ"	сохранение
D2-2	133	Участок существующей сохраняемой жилой застройки	ОАО "МИНСКРЕМСТРОЙ"	сохранение
D2-3	134	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2		трансформация
D2-4	138	Участок реконструируемой застройки специального назначения	ГОН КТБ Республики Беларусь	реконструкция
D2-5	139	Участок существующей сохраняемой общественной застройки	ГХУ Управления делами Президента РБ, государственное предприятие "Институт Белстройинвест"	сохранение
D2-6	136	Участок реконструируемой коммунально-обслуживающей застройки	Частное предприятие "Рантрайв"	реконструкция
D2-7	140,142, 143	Участок реконструируемой застройки коммунально-обслуживающего назначения	УП "МИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ БЕЛОРУССКОЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ"	реконструкция
Квартал Е				
E1-1	19,15,2	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (многоэтажный гараж-стоянка на 580 м/м)		трансформация
E1-2	18	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (многоэтажный гараж-стоянка на 600 м/м)		трансформация
E1-3	20	Участок реконструируемой коммунально-обслуживающей застройки	УП "РЕМАНТОР ПАРТИЗАНСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА"	реконструкция
E1-4	24	Участок реконструируемой коммунально-обслуживающей застройки	ОАО "МИНСКРЕМСТРОЙ"	реконструкция
E1-5	26	Участок реконструируемой коммунально-обслуживающей застройки	УП "АРТИНОКС"	реконструкция
E2-1	15,1	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко		реконструкция
E2-2	20	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко		реконструкция
E3-1	158	Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (многоэтажный гараж-стоянка на 280 м/м)		реконструкция

2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия

Детальным планом, согласно принятым решениям, определён приоритетный этап освоения территории с учётом наличия проектной документации, возможности строительства улично-дорожной и инженерной инфраструктуры.

Проектом устанавливаются следующие этапы освоения территории:

Первый этап реализации проекта – до 2025 года;

Второй этап реализации проекта – 2026 – 2030 годы.

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

На первом этапе предусматривается:

По жилищному фонду:

– сохранение многоквартирного жилищного фонда площадью 70,7 тыс. м² (1486 квартир);

– сохранение жилищного фонда общежитий площадью 11,2 тыс. м² (416 комнат);

– размещение нового жилищного строительства общей площадью квартир 107,8 тыс. м², в том числе по участкам:

а) А2-2 – 28,0 тыс. м²;

б) А3-1 – 38,2 тыс. м²;

в) Б2-4 – 31,6 тыс. м²;

г) В1-9 – 10,0 тыс. м²;

– размещение детского дошкольного учреждения на 165 мест (участок А3-2 по экспл. ДП);

– размещение учреждения общего среднего образования на 780 мест (участок А1-2 по экспл. ДП);

– размещение детского дошкольного учреждения на 61 место в составе многофункционального общественного комплекса Б2-4 по экспл. ДП.

По общественному фонду:

– выделение участков для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения О2 (А1-1, А2-1, Б2-2, Б3-1, Б4-3, В1-8, Д2-3 по экспл. ДП);

– выделение участка для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны общественного назначения ОЗ-с (Б1-1 по экспл. ДП);

– размещение многофункционального общественного комплекса с жилым блоком и учреждением дошкольного образования (Б2-4 по экспл. ДП);

– размещение многофункционального общественного комплекса с жилым блоком (В1-9 по экспл. ДП);

– размещение поликлиники на 300 пос./смену (В1-10 по экспл. ДП);

- снос административного здания ООО «Белторгэнерго Инвест» (№ 117 по экспл. ОП);
- снос административного здания частного предприятия «ТАГАСТРОЙ» (№ 6 по экспл. ОП).

По производственному фонду:

- вынос государственного предприятия «Минсктранс» (филиал «Автобусный парк № 4») (№ 1,2,7 по экспл. ОП);
- вынос ОАО «МИНСКИЙ МАРГАРИНОВЫЙ ЗАВОД» (№ 8 по экспл. ОП);
- убыль при трансформации ИООО «Юнис Ойл» (Б2-1 по экспл. ДП);
- выделение участка для размещения объектов, отвечающим регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (Б2-3 по экспл. ДП);
- размещение гаража-стоянки на 576 машино-мест и подземного гаража-стоянки на 145 машино-мест в составе многофункционального общественного комплекса Б2-4 по экспл. ДП;
- выделение участка для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (В1-1 по экспл. ДП);
- размещение гаража-стоянки на 600 машино-мест в составе многофункционального общественного комплекса (В1-9 по экспл. ДП);
- вынос производственных зданий ЗАО «МИНСКИЙ ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЗАВОД» (№ 46.1 – № 46.6, № 46.9 – № 46.11, № 157 по экспл. ОП);
- вынос ООО «Терминал-80» (№ 46.7, № 46.8 по экспл. ОП);
- снос ООО «АРТПОЛ» (№ 134 по экспл. ОП).

На втором этапе предусматривается полная реализация проектных решений.

Перечень сносимых объектов производственного и общественного фонда представлен в таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1 – Перечень сносимых объектов производственного и общественного фонда

№ эксл. по ОП	Наименование объекта	Адрес	Общая пл., тыс. м ²	Этап
Общественные объекты				
117	ООО «Белторгэнерго Инвест»	ул. Андреевская, 28	2,2	I
6	Частное предприятие «ТАГАСТРОЙ»	ул. Чапаева, 4	2,5	I
Итого:			4,7	
Производственные объекты				
1 2 3	Государственное предприятие «Минсктранс» (филиал «Автобусный парк №4»)	ул. Козлова, 22 ул. Чапаева, 17 ул. Чапаева, 6	3,4	I
8	ОАО «МИНСКИЙ МАРГАРИНОВЫЙ ЗАВОД» (маслосливная станция №2)	ул. Козлова, 24Б	1,8	I
9	ОАО «БЕЛГИПС»	ул. Козлова, 24 ул. Козлова, 24, 24А	23,1	I
11 12	ООО "БЕЛГИПС-ЭКО"			
19	НАЦИОНАЛЬНЫЙ АКАДЕМИЧЕСКИЙ ТЕАТР ИМЕНИ ЯНКИ КУПАЛЫ (здание склада декораций)	пер. Козлова, 9д	0,5	II
18	ИООО «Ю-строй»	ул. Смоленская, 51	2,4	II
17	ООО «ЮНИСЕРВИС» Частное предприятие «ПашСпецСервис»	пер. Козлова, 9г	0,4	II
15.1 15.2	Гаражный кооператив «БЫЛИНА-11» (индивидуальные металлические гаражи на 570 машино-мест и временный пункт технического обслуживания автомобилей)	пер. Козлова, 9Г	13,7	II
28	УП «РЕМАВТОДОР ПАРТИЗАНСКОГО РАЙОНА Г.МИНСКА»	ул. Смоленская, 52б	0,9	II
22	Таратухина В.С. Колинникова М.Ф. (СТО)	ул. Смоленская, 49а	0,3	II
23	ОАО «МИНСКРЕМСТРОЙ»	ул. Смоленская, 49	0,5	II
29	Компания «NORD GROUP (N.G.) LIMITED»	ул. Смоленская, 52А	0,75	II
30	СП «СКАНЛИНК» ООО Гаража Т.Г. Иностранное унитарное предприятие «Индастриал Транзит»	пер. Козлова, 9А	1,5	II
31	ООО «ИВ» ИООО «РН-Запад» (АЗС с пунктом мелкого ремонта)	пер. Козлова, 9	0,04	II
46.1	ЗАО «МИНСКИЙ	ул. Змитрока Бядули, 13	22,7	I

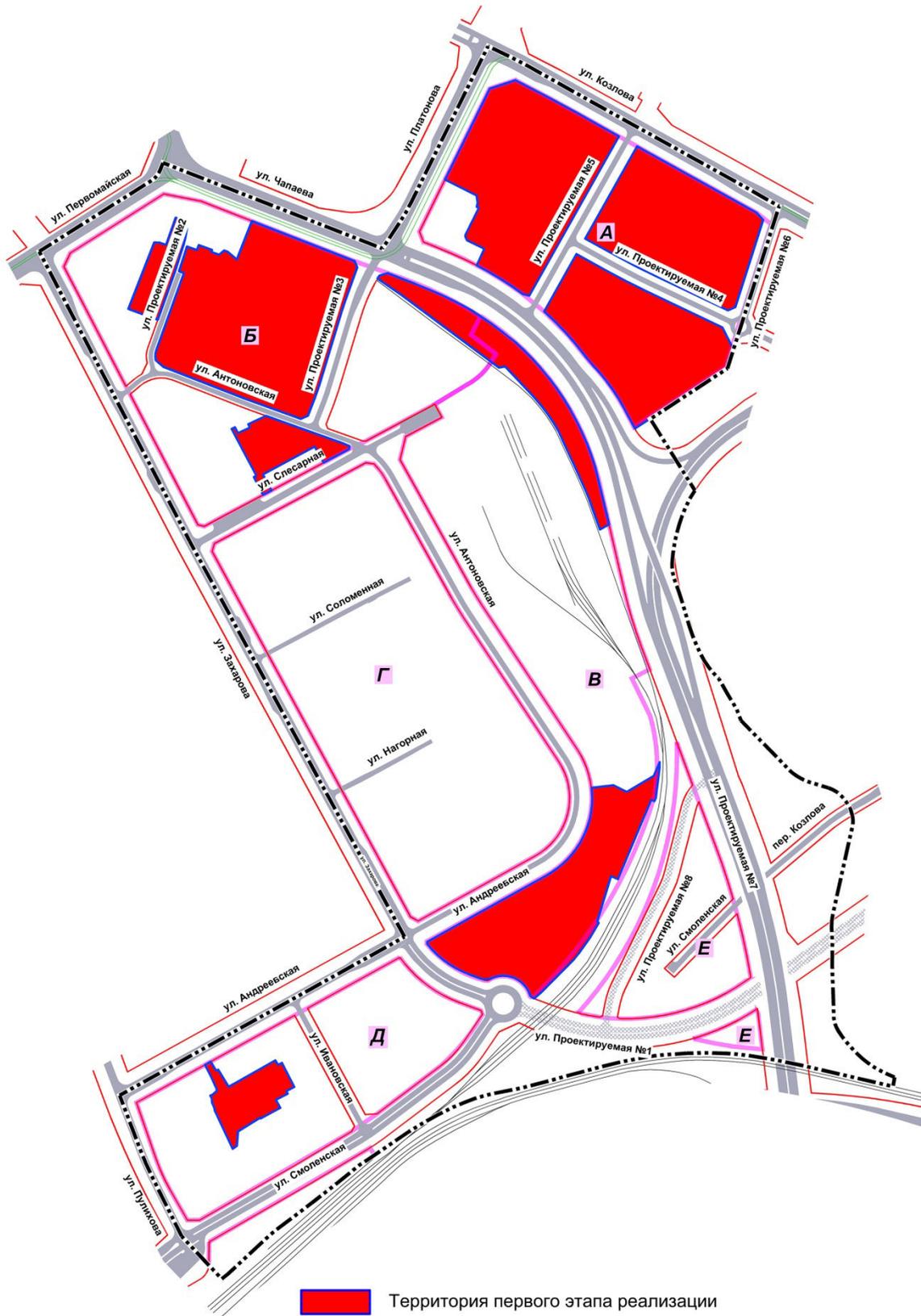
46.10	ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЗАВОД»	ул. Змитрока Бядули, 13/7		
46.11		ул. Змитрока Бядули, 13/8		
46.2		ул. Змитрока Бядули, 13/2		
46.3		ул. Змитрока Бядули, 13/10		
46.4		ул. Змитрока Бядули, 15		
46.5				
46.6				
46.9				
157				
46.7	ООО «Терминал-80»	ул. Змитрока Бядули, 13	10,2	I
46.8				
119	ГПО «Минскстрой»	ул. Захарова, 87	8,2	I
125	ОАО «БЕЛТОРГРЕКЛАМА»	ул. Захарова, 76	0,5	II
126	Государственное предприятие «Минскреклама»	ул. Ивановская, 43, 43А	10,0	II
127	КУП «Миноблавтосервис»	ул. Захарова, 104	1,6	II
128				
134	ООО «АРТПОЛ»	ул. Андреевская, 4А	1,9	I
158	ГСК «Бюджетник» (гаражи на 156 м/м)	ул. Смоленская, 52в	0,6	II
<i>Кроме того убыль при трансформации</i>				
45	ИООО «Юнис Ойл»	ул. Змитрока Бядули, 13	0,7	I
111	Урасина Люция Самигуллина	ул. Антоновская, 30а	0,1	II
Итого:			105,79	
ВСЕГО:			110,49	

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

№ этапа	Временной период	Жилищный фонд тыс. м ² общ. пл.			Общественный фонд, тыс. м ² общ. пл.			Производственный фонд, тыс. м ² общ. пл.			Фонд объектов спец. назначения, тыс. м ² общ. пл.		
		Снос	Новое строительство	Всего на конец периода	Снос	Прирост при трансформации, реконструкции и нового строительства	Всего на конец периода	Снос, убыль при трансформации	Прирост при трансформации, реконструкции и нового строительства	Всего на конец периода	Снос	Прирост при трансформации, реконструкции и нового строительства	Всего на конец периода
Современное состояние				81,9			74,9			211,69			18,0
1	до 2025 года	-	107,8	189,7	4,7	199,27	269,47	72,0	77,02	216,71	-	-	18,0
2	с 2026 по 2030 годы	-	-	189,7	-	25,15	25,15	33,19	62,02	245,54	-	-	18,0
Итого:		-	107,8	189,7	4,7	224,42	294,62	105,19	139,04	245,54	-	-	18,0

Детальным планом предусмотрено поэтапное освоение территории.
На рис. 2.3.1 указан первый этап реализации.

Этапы реализации разделены на приоритетный срок (I) 2020 – 2025 годы и этапы после 2026 года.



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

Предлагаемые этапы реализации разработаны с учётом подготовки территории, наличия планов освоения реконструкции, ранее разработанной проектной документацией, планами развития инженерной и транспортной инфраструктуры для территории проектирования.

При дальнейшей разработке проектов застроек и наличии конкретных инвестиционных предложений возможны уточнения параметров инвестиционных участков.

Точный состав общественных объектов, их вместимость, нагрузка и очерёдность строительства уточняется на следующей стадии проектирования – архитектурного проекта застройки при получении архитектурно-планировочного задания на проектирование.

2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана

Таблица 2.4.1 – Основные технико-экономические показатели детального плана

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Проектные предложения	1-й этап реализации
1 Население				
Численность населения	тыс. чел.	4,0	8,0	8,0
в том числе:				
– в многоквартирном фонде	-//-	2,8	6,8	6,8
– в общежитиях	-//-	1,2	1,2	1,2
Плотность населения	чел./га	243	296	-
2 Территория				
Площадь территории в границах ДП	га	97,67	97,67	97,67
Площадь территории отдельных функциональных зон:				
– жилые	-//-	12,51	20,45	20,45
– общественные	-//-	9,5	15,22	-
– многофункциональные общественные комплексы	-//-	-	5,78	5,78
– производственные	-//-	47,26	18,41	-
– специального назначения	-//-	2,3	2,3	-
– озелененные	-//-	2,6	5,46	-
– улично-дорожная сеть	-//-	13,52	26,05	-
– внешнего транспорта	-//-	4,0	4,0	-
– прочие	-//-	5,98	-	-
3 Жилая застройка				
Общее количество жилищного фонда	квартир	1486	3144	3144
	комнат	416	416	416
	тыс. м ² общ. пл.	81,9	189,7	189,7
в том числе:				
– многоквартирного	(квартир), тыс. м ² общ. пл.	(1486) 70,7	(3144) 178,5	(697) 178,5
– общежитий	(комнат), тыс. м ² общ. пл.	(416) 11,2	(416) 11,2	(416) 11,2
Новое жилищное строительство	квартир	-	1658	1658
	тыс. м ² общ. пл.	-	107,8	107,8
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом (многоквартирным /общежитиями)	м ² /чел.	25,3/9,3	26,1/9,3	26,1/9,3
Средняя плотность жилищного фонда	м ² /га	5521	7413	-
4 Общественная застройка				
Общая площадь	тыс. м ²	74,9	294,62	269,47
Снос, убыль в результате трансформации	тыс. м ²	-	4,7	4,7
Прирост при реконструкции, трансформации, новом освоении	тыс. м ²	-	224,42	199,27
Численность работающих	тыс. чел.	3,2	8,2	6,5
Средняя плотность работающих	чел./га	337	500	-

Плотность общественной застройки	тыс. м ² / га	7,9	18,0	-
5 Производственная застройка				
Общая площадь	тыс. м ²	211,69	245,54	216,71
Снос, убыль в результате трансформации	тыс. м ²	-	105,19	72,0
Прирост при реконструкции, трансформации, новом освоении	тыс. м ²	-	139,04	77,02
Численность работающих	тыс. чел.	4,2	2,6	2,8
Средняя плотность работающих	чел./га	89	130	-
Плотность производственной застройки	тыс. м ² /га	4,5	12,4	-
6 Застройка специального назначения				
Общая площадь	тыс. м ²	18,0	18,0	18,0
Численность работающих	тыс. чел.	0,2	0,2	0,2
Средняя плотность работающих	чел./га	80	80	-
Плотность застройки специального назначения	тыс. м ² /га	7,8	7,8	-
7 Социальная инфраструктура				
Учреждения общего среднего образования	мест	600	1380	1380
	мест/1000 жителей	176*	186**	186**
Учреждения дошкольного образования	мест	144	370	370
	мест/1000 жителей	42*	50**	50**
Продовольственные магазины	м ² торг. пл.	979,5	8069,3	6803,3
	м ² торг. пл./1000 жителей	244,9	1008,7	850
Непродовольственные магазины	м ² торг. пл.	682	15134,7	12200,7
	м ² торг. пл./1000 жителей	170,5	1891,8	1525
Предприятия общественного питания	пос. мест	700	1275	1234
	пос. мест/1000 жителей	175	159	154
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест.	78	86	86
	раб. мест/1000 жителей	19	11	11
Бани, сауны	помыв. мест	28	25	43
	помыв. мест/1000 жителей	7	3	5
Аптеки	объект	2	4	4
Отделения сбербанка	объект	1	3	3
Отделения связи	объект	-	1	1
Спортзалы общего пользования	м ² пл. пола	790	3740	3740
	м ² пл. пола/1000 жителей	197,5	468	468
Спортплощадки	га	0,176	0,426	0,176

	га/1000 жителей	0,044	0,053	0,022
Бассейны	м ² зеркала воды/1000 жителей	-	98	98
			12	12
Поликлиники	пос./смену	-*	410**	410**
			55	55
Библиотеки	тыс. томов	-	-	-
Музыкальные и художественные школы	мест	-	-	-
8 Инженерно-транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети всего	км	5,99	8,46	7,4
в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116-2008* (табл. 11.1):				
– городского значения	км	1,3	2,29	1,3
– районного значения	км	1,91	2,27	1,91
– местного значения	км	2,78	3,9	4,19
Расчетное количество мест хранения для автомобилей населения	машино-мест	1039	2868	2868
Расчетное количество мест хранения автомобилей у объектов общественного назначения	машино-мест	378	4760	4304
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	1,533	3,322	3,197
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	1,533	3,322	3,197
Суммарная электронагрузка	МВт	15,8	24,3	24,9
Суммарное теплотребление	МВт	33,1	59,9	57,7
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	3,18	5,34	5,04
Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
Расход газа	тыс. м ³ /год	2853	2853	2853
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	1,96	3,49	3,36
9 Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	21,2	28,5	23
Обеспеченность озеленёнными территориями общего пользования	м ² /чел.	6,5	7,0	6,5
Площадь санитарно-защитных зон	га	78,7	29,2	46,3
10 Охрана среды материальных недвижимых ценностей				
Площадь охранной зоны	га	–	–	–
Площадь зоны охраняемого ландшафта	га	–	–	–
*расчет проводится без учета студенческого общежития МГЛУ на население 3,4 тыс. чел.				
** расчет проводится без учета студенческого общежития МГЛУ на население 7,4 тыс. чел.				

3 Градостроительные регламенты

3.1 Функционально-планировочная организация территории

Функционально-планировочная организация территории в соответствии с заданием на проектирование, экологическими условиями, строительными нормами и регламентами генерального плана города.

Определены места размещения новых жилых домов, учреждений дошкольного образования, учреждений общего среднего образования, общественных объектов, размещения стоянок и многоэтажных гаражей-стоянок. Проработана перспективная улично-дорожная сеть с учётом требований генерального плана.

Проектное решение территории показано на чертеже «Детальный план» (см. лист № 7, графические материалы).

Проектом созданы наиболее благоприятные решения для перспективного инвестиционного освоения земель.

3.2 Градостроительные регламенты

Градостроительные регламенты являются нормативной областью для управления развитием города, застройкой, использования территорий и участками. 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, местами хранения автомобилей.

В границах проектируемой территории расположены участки следующих функциональных зон, определённые генеральным планом г. Минска:

- зона общественной многофункциональной застройки 20 О1;
- зоны смешанной многоквартирной жилой застройки 14 Жсм и 3 Жсм;
- зона озеленённых ландшафтно-рекреационных территорий 87 ЛР.

В границах проектируемой территории детальным планом определены участки следующих подтипов функциональных зон:

- участки объектов общественной застройки преимущественного городского значения класса О2;
- участки объектов общественной застройки районного значения класса О3;
- участки специализированных объектов общественной застройки городского значения О2сп;
- участки коммунально-обслуживающих объектов П4-ко;
- участки жилой многоквартирной застройки Жм-в;

– озеленённые ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками ЛР2.

3.2.1 Общественные территории

Генеральным планом г. Минска установлены регламенты для территорий 6 подтипов общественных специализированных подзон в зависимости от вида деятельности:

- О1(2)сп-а – административно-деловые;
- О1(2)сп-к – культурно-просветительные;
- О1(2)сп-т – торгово-бытовые;
- О1(2)сп-н – научно-образовательные;
- О1(2)сп-л – лечебно-оздоровительные;
- О1(2)сп-с – спортивные.

Регламенты общественных специализированных подзон лечебно-оздоровительных – О3-л, торгово-бытовых – О3-т, учреждений дошкольного образования – О4-д, учреждений общего среднего образования и учреждений специального образования – О4-ш устанавливаются действующими нормами и правилами для соответствующего типа объектов.

Коэффициент интенсивности застройки участков общественных подзон по планировочным поясам принимается в соответствии с таблицей 2.4.1 (Часть II. Система регламентов. Генеральный план г. Минска).

№ п/п	Планировочные пояса города	Типология общественных территорий	Коэффициент интенсивности застройки территории, $K_{ин}$
1	I – ядро	1. Общественные территории:	5,0–1,0
		административно-деловые	5,0–4,0
		научно-образовательные	2,0–1,5
		торгово-бытовые	2,5–2,0
		культурно-просветительные	2,0–1,5
		лечебно-оздоровительные	1,5–1,0
		спортивные	2,0–1,5
		2. Жилые (Жсм)	2,5–1,4
		3. Производственные (П4-ко)	2,0–1,5

Показатели застроенности и озеленённости территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 2.4.3 (Часть II. Система регламентов. Генеральный план г. Минска). В условиях реконструкции возможно снижение параметров озеленённости на 25 %.

№ п/п	Индексы	Тип застройки общественных зон	Показатели освоения, %		
			Застроенность	Поверхность с твердым покрытием	Озеленённость
	O1(2)	Общественные зоны			
1	O1(2) сп-а	Административно-деловые центры	до 50	до 40	25
2	O1(2) сп-к	Культурно-просветительные центры	до 40	до 40	25
3	O1(2) сп-т	Торгово-бытовые центры	до 50	до 40	25
4	O1(2) сп-н	Научно-образовательные центры	до 40	до 40	55–60
5	O1(2) сп-л	Лечебно-оздоровительные центры	до 30	до 20	55–75
6	O1(2) сп-с	Спортивно-рекреационные центры	до 40	30-40	60

Примечание. Параметры застроенности общественных специализированных территорий столичного уровня O1сп могут быть увеличены на 25 %.

Регламент Б генерального плана г. Минска «Перечень объектов, разрешённых и запрещённых к размещению в общественных зонах» предусматривает:

– запрещение размещения на территории городского ядра жилых домов. Размещение жилой функции возможно в составе многофункциональных комплексов и зданий, доля жилой части которых не должна превышать 50 % общей площади.

– запрещение размещения на общественных территориях городского уровня (O2) отдельных видов:

- а) лечебно-оздоровительных объектов (учреждения специального образования, центры социальной защиты для одиноких престарелых, дома-интернаты для детей и взрослых, хосписы, дома реабилитации, санатории, дома отдыха, пансионаты, специализированные санаторные детские лагеря, мотели, кемпинги, приюты, турбазы, тургостиницы, специализированные больницы, диспансеры, станции скорой помощи);
- б) промышленных предприятий с параметрами низкой и средней структурообразующей значимости и базовой СЗЗ более 300 м (П1-н,с), промышленных предприятий с параметрами высокой, средней и низкой структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 100 м (П2-н,с,в);
- в) коммунально-складских объектов (СТО, базы, склады);

- г) объектов внешнего транспорта (аэропорты, объекты технического обслуживания транзитного автотранспорта, контейнерные и грузовые станции).

– запрещение размещения на общественных территориях уровня жилого района (ОЗ) отдельных видов:

- а) административно-деловых объектов (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);
- б) физкультурно-спортивные (крытые водноспортивные комплексы, футбольные и другие спортивные центры, дворцы спорта, ипподромы);
- в) научно-образовательные (научно-исследовательские институты (отраслевые и НАН Республики Беларусь) и НИИ-центры, высшие учебные заведения (в том числе академии и университеты));
- г) лечебно-оздоровительные (санатории, дома отдыха, пансионаты, специализированные санаторные детские лагеря, мотели, кемпинги, приюты, турбазы, тургостиницы, специализированные больницы, диспансеры, станции скорой помощи);
- д) промышленных предприятий с параметрами низкой и средней структурообразующей значимости и базовой СЗЗ более 300 м (П1-н,с), промышленных предприятий с параметрами высокой, средней и низкой структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 100 м (П2-н,с,в);
- е) объектов внешнего транспорта (железнодорожные остановочные пункты (станции) и автовокзалы междугороднего и пригородного пассажирского сообщения, отдельные сооружения аэропортов, вертолётные площадки, аэропорты, объекты технического обслуживания транзитного автотранспорта, контейнерные и грузовые станции).

Перечень необходимых социально-гарантированных объектов обслуживания населения приведен в таблице 2.4.1 «Основные технико-экономические показатели детального плана» (стр. 35).

3.2.2 Жилые территории

В границах проектируемой территории проектируемая и существующая сохраняемая жилая многоквартирная застройка представлена:

– существующей жилой многоквартирной высокоплотной и среднеплотной застройкой (Жм-в, Жм-с);

– проектируемой жилой многоквартирной высокоплотной застройкой (Жм-в).

Существующая жилая многоквартирная высокоплотная и среднеплотная застройка подлежит сохранению с имеющимися показателями интенсивности использования.

При осуществлении нового жилищного строительства должны соблюдаться следующие параметры многоквартирной высокоплотной (Жм-в) застройки, размещаемой на территории центральной зоны г. Минска:

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

Регулирование застроенности и озеленённости жилых территорий жилой многоквартирной высокоплотной застройки устанавливается в соответствии с таблицей 2.2.3 (Часть II. Система регламентов. Генеральный план г. Минска).

№ п/п	Индекс	Индекс перспективного участка	Показатели освоения		
			Процент застроенности	Процент поверхности с твердым покрытием	Процент озелененности
1	Жм	Жилая многоквартирная			
	Жм-в	высокоплотная	14-20	30-45	45-55

3.2.3 Производственные (коммунально-обслуживающие) территории

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 базовая санитарно-защитная зона не превышает 50 метров.

Параметры производственных территорий должны соответствовать градостроительным условиям размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, величине и интенсивности использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами (таблица 2.3.2. Часть II. Система регламентов. Генеральный план г. Минска).

№ п/п	Нормативные показатели для участков предприятий	Единица измерения	Структурообразующая значимость	
			высокая (в)	средняя (с)
1	Плотность работающих	чел./га	100–150	50–100
2	Плотность застройки	тыс. м ² /га	до 20	10
	Дополнительные			
3	Емкость работающих	чел.	более 1000	от 200 до 1000
4	Коэффициент интенсивности использования участка	–	1,5–2,0	1,0
5*	Ресурсопотребление:			
5.1	водопотребление	тыс. м ³ /сутки	более 20	5–20
5.2	теплотребление	Гкал/час	более 20	5–20
6*	Грузооборот	т/год	более 100 тыс.	от 40 до 100 тыс.

*Стратегия градостроительного развития г. Минска предполагает снижение данных показателей

Показатели застроенности и озелененности производственных территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 2.3.3 (Часть II. Система регламентов. Генеральный план г. Минска).

Тип производственной территории	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озеленности
П4-ко	Коммунально-обслуживающие предприятия	40–50	15–20

Примечание. В условиях реконструкции площадь озеленности устанавливается величиной не менее 3м² на одного работающего в шах смену.

3.2.4 Ландшафтно-рекреационные территории

На территории проектирования можно выделить следующие типы (подтипы) ландшафтно-рекреационных зон в зависимости от вида деятельности:

– ЛР-2 – озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками (парки прогулочные, физкультурно-оздоровительные, мемориальные, дендрологические);

Тип зоны	Тип подзоны (территории)	Характеристики
ЛР	ЛР-2	Озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками (парки прогулочные, физкультурно-оздоровительные, мемориальные, дендрологические)

Ландшафтно-рекреационные подзоны типа ЛР формируются преимущественно территориями, на которых расположены:

- объекты озеленения (парки, скверы, бульвары, лесо-, лугопарки);
- объекты общественного назначения в составе парковых комплексов (культуры, массового отдыха, физкультуры и спорта, общественного питания, аттракционы);
- туристические объекты;

- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе автомобильные парковки для обслуживания размещаемых в ландшафтно-рекреационных зонах объектов;
- хозяйственные объекты, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения;
- природные ландшафты.

Интенсивность градостроительного освоения территорий ландшафтно-рекреационных подзон устанавливается в соответствии с таблицей 2.5.1 (Часть II. Система регламентов. Генеральный план г. Минска).

Подзона	Основные параметры					
	рекреационная нагрузка, чел./га		градостроительная нагрузка			
	городской уровень	районный уровень	площадь застройки*, м ² /га		площадь дорожно-тропиночной сети, %	
			городской уровень	районный уровень	городской уровень	районный уровень
ЛР-2	50	40-50	300	200	до 15	до 10

*- площадь застройки участка подзоны

Показатели застроенности, озелененности территорий ландшафтно-рекреационных подзон приведены в таблице 2.5.2 Часть II. Система регламентов. Генеральный план г. Минска).

Подзона	Территории ландшафтно-рекреационных подзон	Показатели, %		
		застроенности*	поверхности с твердым покрытием	озелененности
ЛР-2	Парковые территории со средними и низкими рекреационными нагрузками	до 3	до 10	не менее 85

Регламент Б. генерального плана г. Минска "Перечень объектов и сооружений для размещения в ландшафтно-рекреационных зонах, а также видов хозяйственной деятельности в них" предусматривает:

– запрещение размещения на ландшафтно-рекреационных территориях типа ЛР-2:

- а) всех типов жилых домов;
- б) административных и офисно-деловых объектов и их комплексов;
- в) объектов производственного и коммунального назначения (кроме необходимых для коммунального обслуживания объектов озеленения);
- г) пансионатов, интернатов;
- д) специализированных учреждений здравоохранения;

- е) научно-образовательных;
- ж) культурно-просветительных объектов;
- з) комплексов дипломатических представительств;
- и) гостиниц и отелей;
- к) мотелей и кемпингов;
- л) культовых объектов;
- м) кладбищ, крематориев;
- н) объектов линейной инженерной инфраструктуры и сооружений на них;
- ограничение высоты строений не выше 10 м (кроме аттракционов);
- ограничение интенсивности использования территорий объектов общественного назначения в составе объектов озеленения с коэффициентом 0,5 от минимального значения (см. регламенты общественных территорий);
- запрещение ограждения участков объектов общественного назначения в составе объектов озеленения;
- ограничение вместимости объектов общественного питания до 100 посадочных мест.

3.3 Формы освоения

Согласно проектным решениям в детальном плане приняты следующие формы освоения территории в границах проектирования.

Для застроенных территорий:

- трансформация под жилую функцию территорий:
 - а) в границах красных линий участка ул. Козлова, ул. Проектируемой № 6, ул. Проектируемой № 7 (1-е Транспортное кольцо), ул. Проектируемой № 5 – участки А2-2, А3-1.
- трансформация под общественную функцию:
 - а) в границах красных линий ул. Платонова, ул. Козлова, участка ул. Проектируемой № 6, участка ул. Проектируемой № 5 – участки А1-1, А2-1;
 - б) в границах красных линий участка ул. Андреевской, ул. Захарова, ул. Смоленской, ул. Ивановской – участки Д1- 1, Д1-3, Д1-5;
 - в) в границах красных линий участка ул. Андреевской, ул. Ивановской, ул. Смоленской, ул. Пулихова – участок Д2-3;
 - г) в границах красных линий ул. Слесарной, ул. Антоновской, ул. Андреевской, ул. Захарова – участок Г1-9;
- трансформация под многофункциональные общественные комплексы:
 - а) в границах красных линий участка ул. Чапаева, ул. Проектируемой № 3, ул. Антоновской, ул. Проектируемой № 2 – участок Б2-4;
 - б) в границах красных линий участка ул. Андреевской, полосы отвода железной дороги – участок В1-9;

- трансформация части территории под учреждения дошкольного и общего среднего образования – участки А1-2, А3-2, Г1-5;
- трансформация под коммунально-обслуживающую функцию – участки Б2-3, В1-1;
- реконструкция участков кварталов «А», «Б», «В», «Г», «Д», «Е» для повышения интенсивности градостроительного использования территории;

Сохранение назначения использования:

- сохранение жилой многоквартирной застройки Жм-в, Жм-с – квартал «Г»;
- сохранение общественной застройки в кварталах «Б», «Г», «Д»;
- максимально возможное сохранение зелёных насаждений скверов в кварталах «Б», «Г».

Для улично-дорожной сети:

- новое строительство участка 1-го Транспортного кольца (ул. Проектируемая № 7) с двухуровневыми развязками, проектируемых улиц №№ 1-6;
- реконструкция существующей улично-дорожной сети в границах детального плана – ул. Слесарной, ул. Антоновской, ул. Андреевской, участков ул. Захарова и ул. Смоленской.

Таблица 3.3.1 – Планировочные ограничения, зоны регулирующие ЗР

Наименование	Содержание ограничения
ЗР 1 зоны структурно-планировочных элементов г. Минска	При проектировании крупных отдельно-стоящих или встроенно-пристроенных общественных объектов особое внимание следует обратить на их доступность и расположение в 100-метровой зоне улиц городского значения – ул. Козлова, участка 1-го Транспортного кольца, где должны располагаться общественные объекты городского и районного уровней
ЗР 2 Зона транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций	Следует учесть: – красные линии ул. Первомайской, ул. Чапаева, ул. Платонова, ул. Козлова, ул. Слесарной, ул. Антоновской, ул. Андреевской, ул. Ивановской, ул. Смоленской, проектируемых улиц; – красные линии ул. Проектируемой № 7 (1-е Транспортное кольцо); – техническую зону сетей и линии регулирования ул. Соломенной, ул. Нагорной; ул. Проектируемой № 2; – охранные зоны магистральных общегородских инженерных коммуникаций
ЗР 3 Зоны архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования	При разработке на следующих стадиях проектирования документации необходимо учесть композиционные требования по целостности восприятия силуэта новой застройки со стороны 1-го Транспортного кольца, ул. Козлова Перед разработкой эскизных проектов конкретных зданий или комплексов требуется проработка в целом квартала или группы кварталов, в которых предполагается новое строительство или реконструкция существующих объектов, для увязки принимаемых решений с общими требованиями по функциональному развитию территории, инженерно-транспортной инфраструктуры, повышения объёмно-пространственных и архитектурно-художественных качеств среды застройки При проектировании новых общественных зданий предусмотреть возможность максимально использовать подземные пространства для размещения гаражей-стоянок для работников и посетителей
ЗР 6 Зоны санитарно-защитные	Учесть: – санитарно-защитные зоны (СЗЗ) предприятий, технические мероприятия, обеспечивающие уменьшение размеров СЗЗ для хлебозавода «Автомат» и Минского комбината хлебопродуктов; – предусмотреть сокращение размеров существующих, превышающих нормативы, санитарно-защитных зон на проектируемой

	<p>территории до 50 м по требованиям регламентов для объектов производственного назначения;</p> <p>– при разработке проектной документации на последующих стадиях проектирования следует учесть ограничения по шумовому дискомфорту от железной дороги, линий трамвая, проходящих по ул. Козлова, участков магистральных улиц – 1-го Транспортного кольца</p>
ЗР 8 Зоны специального назначения	<p>На территории специального назначения (СП) регламенты генерального плана не распространяются и устанавливаются ведомственными нормативами эксплуатирующих организаций</p>
ЗР 13 Зоны смены режима и типа функционального использования территорий	<p>Проектом предлагается повышение интенсивности использования проектируемой территории путём реконструкции, трансформации, повышение плотности улично-дорожной сети, нагрузки территории благодаря изменению её функционального назначения – перевод из производственной в жилую многоквартирную высокоплотную и общественную функции</p>
ЗР 15 Зоны регулирования «зелёными линиями»	<p>Следует учесть:</p> <ul style="list-style-type: none"> – «зелёные линии» сквера имени Симона Боливара; – «зелёные линии» сквера по ул. Андреевской у дома № 30; – «зелёные линии» парка имени Александра Герасименко; – «зелёные линии» перспективных скверов по ул. Уральской»; – «зелёные линии» бульваров по ул. Антоновской и ул. Смоленской