

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Комитет архитектуры и  
градостроительства Мингорисполкома

Градостроительный проект детального планирования  
общественной зоны 211 О2сп  
(внесение изменений в градостроительный проект детального  
планирования жилого района Лебяжий)

**Основные положения. Градостроительные регламенты**

сентябрь - 2021

## Содержание

Введение

### РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района и основные проектные решения

Глава 2. Основные первоочередные градостроительные мероприятия

Глава 3 Основные технико-экономические показатели детального плана

### РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Приложение

## ВВЕДЕНИЕ

1. Градостроительный проект детального планирования общественной зоны 211 О2сп (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования жилого района Лебяжий) (далее – Детальный план) выполнен в соответствии с заданием на проектирование (утверждено председателем комитета архитектуры и градостроительства Минского городского исполнительного комитета 24 февраля 2015 г.) и дополнением к заданию на проектирование от 24 февраля 2015 (утверждено председателем комитета архитектуры и градостроительства Минского городского исполнительного комитета в 2021 г.). Состав и содержание Детального плана соответствуют требованиям СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 ноября 2014 г. №87.

2. Цель Детального плана - разработка градостроительного документа для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию и застройке в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 г. №165.

3. Задачи Детального плана:

уточнить размещение структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития с учетом архитектурно-планировочной концепции «Перспективное развитие территории ООО «Торговый дом «Ждановичи» по ул. Тимирязева в г. Минске» (разработчик – УП «МИНСКГРАДО»;

внести изменения в градостроительный проект детального планирования жилого района Лебяжий, утвержденный решением

Мингорисполкома от 20.09.2007 №2167 в части корректировки границ по ул. Камайская и ул. Ратомская;

установить градостроительные требования к застройке и использованию проектируемой территории, в части красных линии уличной сети, линий регулирования застройки, границ функциональных зон, градостроительных регламентов;

определить очередность освоения территорий с выделением первоочередных мероприятий по реализации Детального плана.

4. Исходные данные:

технические условия на проектирование Минского городского управления МЧС Республики Беларусь;

данные ГУ "Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиационного загрязнения и мониторингу окружающей среды" о фоновых концентрациях и расчетных метеохарактеристиках;

генеральный план г. Минска;

государственный градостроительный кадастр города Минска;

государственный земельный кадастр г. Минска (банк данных о землепользованиях);

топографическая съемка проектируемой территории в М 1: 500;

проектная документация по объектам в границах детального плана и прилегающих территорий;

5. Проектные работы выполнены с учетом:

СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2014 г. №94;

ТКП 45-3.03-227-2010\* (02250) «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования», утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17 декабря 2010 г. №485.

6. Детальный план выполнен на электронном растровом топографическом плане масштаба 1:500.

7. Границы проектирования:

на севере – ул. Тимирязева; ул. Ратомская, ул. Камайская

на востоке – пересечение ул. Тимирязева с ул. Нарочанская;

на юге – полоса отвода железной дороги;

на западе – МКАД.

8. Общая площадь в границах проектирования составляет 90,3 га.

9. Детальным планом устанавливаются следующие этапы очередности: современное состояние на 01.01. 2021 г.;

первый этап реализации Детального плана – до 2026 г.;

расчетный период реализации Детального плана – 2026-2030 гг.

## РАЗДЕЛ I

### ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### ГЛАВА 1

### СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА И ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

10. Проектируемая территория площадью 90,3 га расположена в Центральном административном районе, в срединной зоне города, в северо-западном планировочном секторе и включает зону общественной специализированной застройки 211 О2сп и часть зоны жилой смешанной многоквартирной застройки 194 Жсм. Территория находится в зоне интенсивного градостроительного использования.

11. Основной задачей разработки градостроительного проекта детального планирования является создание инструмента эффективного управления развитием территории с учётом взаимодействия различных градообразующих факторов с максимальным раскрытием потенциала территории за счет реконструкции и создания современного общественного пространства, объединяющего разнообразные функции притягательные как для жителей г. Минска так и для гостей столицы, организацией полноценной и комфортной среды обитания в условиях современного мегаполиса.

12. Высокая градостроительная ценность территории, обусловленная выгодным размещением в транспортно-планировочном каркасе города и сложившейся специализацией общегородского торгового центра, предполагает ее интенсивное освоение.

13. Стратегия развития проектируемой территории предусматривает:

- создание городского пространства как центра притяжения с максимальным разнообразием функций объединенных благоустроенными и комфортными общественными пространствами;
- увязку существующих и проектируемых объектов в единый ансамбль;
- эффективное использование территории проектирования с максимальным объемом инвестиционных площадей;
- интеграцию проектируемой территории в единую общегородскую систему транспортного обслуживания города за счет создания крупного транспортно-пересадочного узла на проектируемой территории;
- развитие уличной сети на проектируемой территории, обеспечение связей с прилегающими территориями, развитие общественного транспорта, устройство пешеходных и велосипедных связей.

14. Учитывая специфику общественного пространства насыщенного крупными объектами, требующими большого количества парковочных мест, при проектировании сооружений хранения автотранспорта необходимо

предусматривать их размещение преимущественно в периферийных зонах у железной дороги, при проектировании новых и реконструкции существующих объектов предусматривать выполнение маскировочных фасадов с применением современных материалов и нестандартных проектных решений.

15. Для обеспечения доступности городского пространства для всех категорий населения при проектировании зданий, сооружений и открытых пространств необходимо предусмотреть расширенные проемы входов, дополнительные подъемники, увеличенные габариты коридоров и мест общего пользования, организованные подходы к зданиям, включающие пандусы, поручни и специальные дорожки для передвижения инвалидов-колясочников.

16. Основные проектные решения предусматривают формирование подзона специализированного торгово-бытового и административно-делового назначения, а также многофункциональных общественных подзон с возможностью размещения различных объектов и помещений для организации торгового обслуживания, профессиональной занятости, образования, отдыха, развлечений и т.п.

17. Проектные мероприятия по участкам:

17.1. Участок №1 по экспликации Детального плана (подзона О2):

Предусмотрена реконструкция территории с возможностью увеличения параметров застройки, за счет реконструкции существующих и строительства новых многофункциональных общественных объектов.

17.2. Участок №2 по экспликации Детального плана (подзона О2):

Новое освоение с размещением многофункциональных общественных объектов.

17.3. Участок №3 по экспликации Детального плана (подзона О2):

Сохранение существующего использования, с возможностью реконструкции и модернизации существующих объектов в соответствии с регламентами, установленными Детальным планом.

17.4. Участок №4 по экспликации Детального плана (подзона О2сп-т):

Размещение специализированного торгового объекта.

17.5. Участок №5 по экспликации Детального плана (О2сп-т):

Размещение специализированного торгового объекта.

17.6. Участок №6 по экспликации Детального плана (О2):

Реконструкция территории со сносом части существующих объектов и сохранением с возможностью реконструкции и модернизации зданий ТЦ «Строительная выставка» и ТЦ «Град». Предусматривается развитие многофункционального общественного комплекса и организацией открытых благоустроенных пространств.

17.7. Участок №7 по экспликации Детального плана (О2сп-т):

Размещение специализированного магазина непродовольственных товаров.

17.8. Участок №8 по экспликации Детального плана (П4-ко):

Реконструкция территории с возможностью размещения объектов общественного назначения (не более 45% общей площади зданий).

17.9. Участок №9 по экспликации Детального плана (О2):

Реконструкция территории со сносом части существующих объектов и сохранением с возможностью реконструкции и модернизации административно-хозяйственного здания по адресу ул. Тимирязева, 129 к.5, здания в котором размещается объект общественного питания «KFC» по адресу ул. Тимирязева, 129, зданий ТЦ «Паркинг с торговыми помещениями» и ТЦ «Мир моды». Предусматривается развитие многофункционального общественного комплекса и организацией открытых благоустроенных пространств.

17.10. Участок №10 по экспликации Детального плана (П4-ко):

Предусматривается возможность размещения коммунально-обслуживающего объекта (автосервиса) или объекта быстрого питания.

17.11. Участок №11 по экспликации Детального плана (О2сп-а):

Размещение административно-делового центра с паркингом.

18. Типология объектов размещаемых в определенных Детальным планом функциональных подзонах должна соответствовать видам основного и возможного использования установленным регламентом Б Детального плана.

19. Параметры использования и застройки на участках освоения предусмотренных Детальным планом принимаются в соответствии с регламентом В Детального плана.

20. Детальным планом предусматриваются следующие основные мероприятия по охране окружающей среды:

20.1. по охране атмосферного воздуха:

- с целью обеспечения экологической безопасности не допускать превышения предельных значений концентраций выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, установленных требованиями Экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017, раздел 10;

- при размещении объектов, необходимо закладывать предотвращение негативного воздействия на окружающую среду района и расположенного вокруг жилья от стационарных источников выбросов, шума и др. физических факторов с разработкой проектов расчетных санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в составе проектов новых коммунально-обслуживающих и коммунально-складских предприятий, намеченных к размещению в зоне 211О2Сп;

- установление минимальных размеров санитарно-защитных зон в соответствии со Специфическими санитарно-эпидемиологическими

требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11.12.2019 г. № 847, являющихся базовыми при обосновании расчетной СЗЗ. Размеры СЗЗ при строительстве объектов должны подтверждаться расчетами рассеивания выбросов в атмосфере с учетом фонового загрязнения среды и вклада проектируемых и действующих на сопредельных территориях объектов.

- разработка и реализация мероприятий по достижению максимальных концентраций загрязняющих веществ в приземном слое атмосферного воздуха не выше 1 ПДК на границе результирующей СЗЗ от объектов, расположенных на прилегающих к проектируемому району территориях и новых объектов, размещаемых на территории зоны 211О2сп, чья СЗЗ не превышает расстояния до границ существующей, а также запроектированной жилой застройки (по ул. Тимирязева), за границами детального плана.

20.2. При определении санитарно-защитных зон объектов в границах проектирования использовано постановление Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований», а также санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

20.3. При озеленении проектируемой территории учесть следующее:

- подбор ассортимента насаждений производить из различных видов деревьев и кустарников, которые обладают более высокой биологической устойчивостью, чем посадки одного вида;

- соответствие не менее 50 % от общего числа высаживаемых деревьев и кустарников видам, устойчивым или среднеустойчивым к выбросам загрязняющих веществ согласно Перечню в ЭкоНИПе (Таблица Б.10 - Устойчивость деревьев и кустарников к солевому загрязнению, выбросам загрязняющих веществ).

20.4. С учётом того, что почти половина территории расположена в водоохранной зоне от р. Свислочь, в соответствии со Статьями Водного кодекса Республики Беларусь, при разработке проектной документации по объектам необходимо предусматривать ряд специальных мероприятий, обеспечивающих предотвращение загрязнения поверхностных и подземных вод:

- полная инженерная подготовка территории при освоении земельных участков для нового строительства производственных (коммунальных) объектов, предотвращающая загрязнение подземных вод;

- поверхностные сточные воды с территории объектов автотранспорта (стоянки, парковки) должны подвергаться очистке на локальных сооружениях перед отведением их в систему дождевой канализации;

- в системе дождевой канализации должна быть обеспечена очистка всего объема стока с территории объектов автотранспорта;

- благоустройство всех улиц проектируемой территории с устройством твердого покрытия проезжей части и тротуаров, строительством дождевой канализации со сбросом дождевых вод и всех ливневых стоков в городскую сеть ливневой канализации;

- территория предприятий должна быть озеленена и должна иметь водонепроницаемое покрытие стоянок, проезжих и пешеходных путей;

- зоны озеленения должны иметь ограждение бордюрами, исключающими смыв грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия.

20.5. по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и растительности:

- разработка и выполнение, специальных исследований грунтов и, при необходимости, мероприятий по их санации;

- вертикальная планировка и озеленения склонов для территорий, подверженных процессу склоновой эрозии;

- озеленение и комплексное благоустройство территории;

- подбор и посадка saniрующих зеленых насаждений на площадках коммунальных и общественных объектов для снижения уровней загрязнения атмосферного воздуха выбросами нестационарных источников;

- в соответствии со статьей 35 Закона Республики Беларусь «О растительном мире» (далее - Закон) предусматривается, сохранение биологического и ландшафтного разнообразия, выполнения мероприятий по озеленению и иному обращению с объектами растительного мира, обеспечивающих благоприятную для граждан среду обитания;

- доведение параметров озеленённости территории проектирования до нормативных показателей в соответствии с требованиями нормативных документов.

20.6 В настоящее время нормативными документами, определяющими уровень и структуру озеленения городской территории, являются:

- Закон Республики Беларусь «О растительном мире» от 14.06.2003 г. № 205-З (в ред. Закона от 18 декабря 2018 г. № 153-З);

- Генеральный план г. Минска с прилегающими территориями в пределах перспективной городской черты (утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. №165, в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15 сентября 2016 г. № 344);

- Строительные нормы СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»;

- Экологические нормы и правила ЭкоНиП 17.01.06-001-2017, раздел 3, п. 3.8;

- Методические рекомендации по проектированию «О некоторых вопросах ведения учета объектов растительного мира и обращения с ними и представления информации для включения в государственный кадастр растительного мира». Постановление Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 15 декабря 2016 г. № 40;

20.7. Проектом предусматривается формирование системы озелененных территорий ограниченного пользования (озеленение территорий всех общественных, коммунальных и иных объектов) и специального назначения (озеленение территорий СЗЗ, санразрывов), насаждений улиц.

20.8. по санитарно-гигиеническим требованиям к содержанию территории:

- содержание проектируемой территории предусмотреть в соответствии с требованиями Санитарных норм и правил «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01 ноября 2011 № 110;

- водоотведение выполнять в соответствии с Санитарными нормами и правилами «Требования к системам водоотведения населенных пунктов», утвержденными постановлением Минздрава Республики Беларусь от 15 мая 2012 г. № 48; Правилами пользования централизованными системами водоснабжения, водоотведения (канализации) в населенных пунктах, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 сентября 2016 года № 788;

- сбор, хранение и удаление отходов выполнять в соответствии с Санитарными нормами и правилами «Требования к обращению с отходами производства и потребления», утвержденными постановлением Минздрава Республики Беларусь от 30 декабря 2016 г. № 143;

- сбор, хранение, транспортировку строительных отходов во время реконструкции и строительства новых объектов выполнять в соответствии с ТКП 17.11-10-2014 «Правила обращения со строительными отходами», утвержденным постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 22 декабря 2014 № 15-Т;

- определить на последующей стадии проектирования места размещения специально оборудованных контейнерных площадок для сбора твердых коммунальных отходов и вторичных материальных ресурсов (бумага, стекло, пластик);

- захоронение твердых коммунальных отходов производить на полигонах ТКО 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», утвержденным постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды и Министерства жилищно-коммунального хозяйства от 15.05.2009 № 6-т/23.

#### 20.9. При функционировании объектов:

- условия выпуска поверхностных (дождевых, талых и поливомоечных) сточных вод определяется в соответствии с требованиями СТБ 1004-96 «Вода сточная. Санитарно-технические требования и контроль за качеством очистки»;

- не допускать разлива нефтепродуктов на территории предприятий, в зоне хранения автотранспорта, немедленно принимать эффективные меры по удалению пролитых нефтепродуктов (топлива, смазочных материалов, отработанного масла) и предупреждению попадания нефтепродуктов в ливневую и хозяйственно-бытовую канализацию;

- производственные и твердые коммунальные отходы должны своевременно убираться и накапливаться на специальных оборудованных площадках, имеющих водонепроницаемое покрытие;

- проезды, дорожки, газоны должны своевременно очищаться от мусора и содержаться в чистоте;

- своевременно проводить ремонт дорожных покрытий с целью уменьшения инфильтрации загрязненных нефтепродуктами поверхностных сточных вод в грунты зоны аэрации.

20.10. При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации, консервации, демонтаже и сносе зданий, сооружений и иных объектов юридические лица и индивидуальные предприниматели обязаны обеспечивать благоприятное состояние окружающей среды, в том числе предусматривать:

- сохранение, восстановление и (или) оздоровление окружающей среды;

- снижение (предотвращение) вредного воздействия на окружающую среду;

- применение наилучших доступных технических методов, малоотходных, энерго- и ресурсосберегающих технологий;

- рациональное (устойчивое) использование природных ресурсов;

- предотвращение аварий и иных чрезвычайных ситуаций;

- материальные, финансовые и иные средства на компенсацию возможного вреда окружающей среде;

- финансовые гарантии выполнения планируемых мероприятий по охране окружающей среды.

20.11. При размещении зданий, сооружений и иных объектов должно быть обеспечено выполнение требований в области охраны окружающей среды с учетом ближайших и отдаленных экологических, экономических, демографических и иных последствий эксплуатации указанных объектов и соблюдением приоритета сохранения благоприятной окружающей среды, биологического и ландшафтного разнообразия, рационального (устойчивого) использования природных ресурсов и их воспроизводства.

20.12. С учетом антропогенно преобразованного ландшафта проектируемой территории, при конкретном проектировании объектов требуется обязательное выполнение работ по геоэкологическим исследованиям, в том числе, по химическому изучению загрязненности почвы и принятии соответствующих мер по их реабилитации (при наличии превышений установленных ПДК).

21. Детальным планом предусматриваются следующие проектные предложения по развитию транспортной инфраструктуры:

21.1. МКАД – городская скоростная дорога, обеспечивающая внешние транзитные связи и скоростные внутригородские сообщения. Градостроительным проектом существующие параметры МКАД сохраняются;

21.2. ул. Тимирязева – магистраль общегородского значения категории «А», южный дублер просп. Победителей. Детальным планом предложена реконструкция улицы от ул. Нарочанской до МКАД. Ширину проезжей части магистрали предлагается принять 2x12,25 м (6 полос движения в обе стороны) с центральной разделительной полосой 5,0 м, с устройством дополнительных полос в зонах пересечений для поворотных движений транспорта, полос разгона–торможения и карманов для остановок. Подземный пешеходный переход сохраняется на пересечении с ул. Нарочанской, остальные под- и надземные переходы ликвидируются в виду смещения трассы улицы;

21.3. ул. Ратомская (участок 4-го Кольца) – магистраль общегородского значения категории «А», обеспечивающая транспортные связи между срединными районами города. В соответствии с генеральным планом г. Минска улицу предлагается продлить до ул. Колесникова, что позволит обеспечить транспортные связи между западным и северо – западным секторами города. На пересечении с железной дорогой молодецненского направления предусматривается строительство ж.д. путепровода с переносом в его зону железнодорожной станции «Лебяжий», что позволит сформировать транспортно-пересадочный узел нескольких видов транспорта (железная дорога, трамвай, троллейбус, автобус). Пересечение магистрали с железной дорогой выполнить в тоннеле под железной дорогой;

21.4. улицы Камайская и Княгининская – основные жилые улицы, обслуживающие прилегающую застройку, сохраняются в действующих габаритах;

21.5. ул. Проектируемая № 1 – основная жилая улица, завершающаяся разворотным кольцом;

21.6. Ориентировочный расчет необходимого количества машино-мест для объектов общественного, промышленного и культурно-бытового назначения выполнен в соответствии с Приложением Б СН 3.01.03-2020.

22. Детальным планом предусматриваются следующие проектные предложения по развитию инженерной инфраструктуры:

22.1. Водоснабжение. Предлагается:

- реконструкция существующей сети водопровода с прокладкой кольцуемых водопроводов Ø300 – Ø150 мм по ул. Тимирязева, ул. Камайской, внутриплощадочной территории;

- прокладка кольцуемого водопровода Ø300 мм по ул. Тимирязева – вдоль жел. дороги в районах нового строительства;

- при реконструкции ул. Тимирязева продлить проектируемый водопровод Ø200 мм с подключением к водопроводу Ø500 мм по ул. Тимирязева.

22.2. Бытовая канализация. Канализование объектов нового строительства на территории участков № 1 – № 11 выполнить в существующую систему бытовой канализации на проектируемой и прилегающих территориях с выполнением необходимой реконструкции сохраняемых площадочных сетей. Внутриквартальные и распределительные сети бытовой канализации проложить Ø150 – Ø250 мм.

22.3. Дождевая канализация. Строительство закрытых систем дождевой канализации на территориях участков нового строительства с отводом стоков в существующие площадочные, уличные и ранее запроектированные сети дождевой канализации по ул. Тимирязева и ул. Колесникова – ул. Ратомской (объект № 18.59 УП «МИНСКИНЖПРОЕКТ»). Выполнение, при необходимости, реконструкции существующих площадочных сетей дождевой канализации, локальных КНС и локальных очистных сооружений. Проектируемые площадочные сети дождевой канализации проложить Ø300 – Ø600 мм. На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусматривается устройство локальных очистных сооружений.

22.4. Теплоснабжение. Теплоснабжение сохраняемых объектов ООО «Торговый дом «Ждановичи» остается существующим – от сохраняемых котельных. Для теплоснабжения объектов нового строительства на участках № 1, № 2, № 4 – № 7, № 8, № 9, № 11 предусмотреть строительство газовых котельных (пристроенных,

встроенных, крышных). Для участка № 10 с размещением объекта, отвечающего регламентам подзоны П4-ко предусмотреть электрообогрев. Газоснабжение источников тепла (котельных) предусматривается от сети газопроводов среднего давления на проектируемой территории. Определение целесообразности использования электроэнергии для нужд отопления и горячего водоснабжения общественных зданий выполнить в соответствии с рекомендациями «Комплексного плана развития электроэнергетической сферы до 2025 г. с учетом ввода Белорусской атомной электростанции», утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01 марта 2016 г. № 169. Потребуется выполнить технико-экономическое обоснование (ТЭО) выбора источника теплоснабжения в соответствии с ТКП 241-2018 (02230) «Порядок разработки ТЭО, выбора схем теплоснабжения при строительстве и реконструкции объектов».

22.5. Электроснабжение. Предлагается:

- электроснабжение объектов нового строительства на участках №1, № 2, № 4, № 5, № 7, № 8 выполнить от существующего РП – 205 с сооружением необходимого количества ТП 10/0,4 кВ (ТП1 – ТП5);

- для участков № 6, № 9, № 10, № 11 – сооружение РП1 на территории участка № 6 и ТП 6 с РУ-10 кВ на территории участка № 9 и необходимого количества ТП 10/0,4 кВ (ТП7 – ТП15);

- питание РП1 предусматривается двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/10 кВ «Лыньковская», а также связь КЛ 10 кВ с РП-205 (в перспективе – связь КЛ 10 кВ с перспективной ПС 110/10 кВ «Северо – Западная»;

- питание ТП 6 с РУ-10 кВ выполнить двумя КЛ 10 кВ от РП1;

- проектируемые ТП 10/0,4 кВ, ТП6 с РУ-10кВ увязать по сети 10 кВ между собой и существующей системой электроснабжения 10 кВ района.

Определение целесообразности использования электроэнергии для нужд отопления и горячего водоснабжения выполнить в соответствии с рекомендациями «Комплексного плана развития электроэнергетической сферы до 2025 г. с учетом ввода Белорусской атомной электростанции», утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01 марта 2016 г. № 169. Электроснабжение, при использовании электрической энергии на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения, возможно от ПС 110/10 кВ «Лыньковская» и ПС 110/10 кВ «Каменная Горка» со строительством дополнительных РП и ТП 10/0,4 кВ.

22.6. Существующая система газоснабжения среднего давления с двумя ветками газопроводов Ø159 мм позволяет обеспечить необходимый расчетный объем газа для газоснабжения сохраняемых и проектируемых источников тепла объектов ООО «Торговый дом «Ждановичи». Для надежности работы системы газоснабжения среднего давления проложить по ул. Камайской – ул. Княгининской – территории участка № 6 кольцевую

перемычку Ø159 мм между двумя ветками существующих газопроводов. Газоснабжение источников тепла на участках №1 и №2 выполнить от газопровода среднего давления Ø90 мм к ШРП на участке № 3.

22.7. Телефонизация. Удовлетворение потребности в телефонной связи новых объектов предлагается выполнить от существующей сети телефонной канализации на территории проектирования с магистральными сетями телефонной канализации ТК-12 по ул. Камайской, ул. Княгининской, ул. Ратомской.

Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет). Проектируемая территория находится в зоне уверенного приема основных операторов связи.

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

22.9. Проектируемая территория находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ.

22.10. Решения по инженерному обеспечению проектируемых объектов, расчетные показатели, диаметры и трассировка сетей, расположение сооружений инженерной инфраструктуры могут уточняться на следующих стадиях проектирования, с учетом технических условий эксплуатирующих организаций и решений проектной документации.

23. Для защиты населения и территории от ЧС предлагаются инженерно-технические мероприятия по:

23.1. модернизации системы оповещения населения;

23.2. обеспечение противопожарной защиты территории.

24. С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС предусматривается:

24.1. размещение эфирных радиоприемников в общественных зданиях (в помещениях дежурного персонала и руководителя организации);

24.2. установка дополнительного электросиренного оборудования;

24.3. установка на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

24.4. подключение проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного оповещения района.

25. В целях обеспечения противопожарной защиты объектов и территорий предлагается:

25.1. обеспечение возможности проезда пожарных машин к зданиям и сооружениям;

25.2. обеспечение доступа с пожарных автолестниц или автоподъемников в любое помещение;

25.3. обеспечение системы противопожарного водоснабжения по II категории надежности подачи воды и II категории надежности электроснабжения;

25.4. учитывать требования по противопожарному разрыву между зданиями, сооружениями;

25.5. осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот.

## **ГЛАВА 2**

### **ОСНОВНЫЕ ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ**

26. На первом этапе реализации Детального плана предусматривается: по общественному фонду:

- строительство объекта общественного назначения, отвечающего регламентам подзоны О2 (№1 по экспликации Детального плана);
- строительство объекта общественного назначения, отвечающего регламентам подзоны О2 (№2 по экспликации Детального плана);
- строительство объекта общественного назначения, отвечающего регламентам подзоны О2сп-т (№4 по экспликации Детального плана);
- строительство объекта общественного назначения, отвечающего регламентам подзоны О2сп-т (№5 по экспликации Детального плана);
- строительство объекта общественного назначения, отвечающего регламентам подзоны О2сп-т (№7 по экспликации Детального плана).
- строительство сервисно-торгового здания в составе объекта №8 по экспликации Детального плана.

27. Проектные предложения по развитию транспортной инфраструктуры:

- реконструкция ул. Тимирязева (от о.п. «Масюковщина до МКАД») согласно утвержденной решением Минского городского Совета депутатов №270 от 4.02.2021г. «Концепции по развитию транспортной системы и повышения безопасности дорожного движения в г. Минске «Добрая дорога» на 2021 – 2025 годы»;

- ул. Проектируемая № 1 с разворотным кольцом общественного транспорта.

28. Проектные предложения по развитию инженерной инфраструктуры:

28.1. Водоснабжение. Прокладка кольцуемых водопроводов Ø150 мм по ул. Тимирязева в районе участков № 1, № 2 и Ø200 мм по ул. Тимирязева – ул. Камайской в районе участков № 4, № 5. Водоснабжение объектов нового строительства на участках № 7, № 8 выполнить от существующих площадочных водопроводов с выполнением необходимой реконструкции существующей сети водопровода с образованием новых кольцевых систем для всей проектируемой территории и ликвидацией тупиковых участков.

28.2. Канализование объектов нового строительства выполнить в существующие площадочные сети, а также в коллекторы Ø400 мм по ул. Тимирязева и ул. Княгининской. При необходимости выполнить реконструкцию локальных КНС и площадочных сетей бытовой канализации.

28.3. Строительство закрытых систем дождевой канализации на территориях участков нового строительства с отводом стоков в существующие сети с локальными очистными сооружениями (участок № 1), в ранее запроектированный коллектор К2' по ул. Тимирязева (объект № 18.59 УП «МИНСКИНЖПРОЕКТ») или, при опережающих темпах строительства, в существующую сеть с локальной КНС на территории участка № 3 с выполнением необходимой реконструкции (участок № 2), в сети дождевой канализации Ø500 мм по ул. Княгининской и ул. Камайской (участки № 4, № 5), в существующий площадочный коллектор Ø800 мм (участки № 7, № 8). Проектируемые площадочные сети дождевой канализации проложить Ø300 – Ø500 мм. На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусматривается устройство локальных очистных сооружений.

28.4. Теплоснабжение сохраняемых объектов ООО «Торговый дом «Ждановичи» остается существующим – от сохраняемых котельных. Для теплоснабжения объектов нового строительства на участках № 1, № 2, № 4, № 5, № 7, № 8 предлагается строительство газовых котельных (пристроенных, встроенных, крышных). Для участка № 10 с размещением объекта, отвечающего регламентам подзоны П4-ко – электрообогрев. Газоснабжение источников тепла (котельных) предусматривается от сети газопроводов среднего давления на проектируемой территории. Определение целесообразности использования электроэнергии для нужд отопления и горячего водоснабжения общественных зданий выполнить в соответствии с рекомендациями «Комплексного плана развития энергетической среды с учетом ввода Белорусской атомной станции», утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.03.2016г. № 169. Потребуется выполнить технико-экономического обоснование (ТЭО) выбора источника теплоснабжения в соответствии с

ТКП 241-2018 (02230) «Порядок разработки ТЭО, выбора схем теплоснабжения при строительстве и реконструкции объектов».

28.5. Электроснабжение. Электроснабжение объектов нового строительства на участках №1, № 2, № 4, № 5, № 7, № 8 выполнить от существующего РП – 205 с сооружением необходимого количества ТП 10/0,4 кВ (ТП1 – ТП5). Проектируемые ТП 10/0,4 кВ увязать по сети 10 кВ между собой и существующей системой электроснабжения 10 кВ района.

Определение целесообразности использования электроэнергии для нужд отопления и горячего водоснабжения выполнить в соответствии с рекомендациями «Комплексного плана развития электроэнергетической сферы до 2025 г. с учетом ввода Белорусской атомной электростанции», утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01 марта 2016 г. № 169. Электроснабжение, при использовании электрической энергии на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения, возможно от ПС 110/10 кВ «Лыньковская» и ПС 110/10 кВ «Каменная Горка» со строительством дополнительных РП и ТП 10/0,4 кВ.

28.6. Газоснабжение. Существующая система газоснабжения среднего давления с двумя ветками газопроводов Ø159 мм позволяет обеспечить необходимый расчетный объем газа для газоснабжения сохраняемых и проектируемых источников тепла объектов ООО «Торговый дом «Ждановичи». Для надежности работы системы газоснабжения среднего давления предлагается проложить по ул. Камайской – ул. Княгининской – территории участка № 6 проложить кольцевую перемычку Ø159 мм между двумя ветками существующих газопроводов. Газоснабжение источников тепла на участках №1 и №2 выполнить от газопровода среднего давления Ø90 мм к ШРП на участке № 3.

28.7. Телефонизация. Удовлетворение потребности в телефонной связи новых объектов предлагается выполнить от существующей сети телефонной канализации на территории проектирования с магистральными сетями телефонной канализации ТК-12 по ул. Камайской, ул. Княгининской, ул. Ратомской.

Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет). Проектируемая территория находится в зоне уверенного приема основных операторов связи.

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

28.9. Телефикация. Проектируемая территория находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ.

28.10. Решения по инженерному обеспечению проектируемых объектов, расчетные показатели, диаметры и трассировка сетей, расположение сооружений инженерной инфраструктуры могут уточняться на следующих стадиях проектирования, с учетом технических условий эксплуатирующих организаций и решений проектной документации.

**ГЛАВА 3**  
**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
**ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА**

29. Основные технико-экономические показатели Детального плана приведены в таблице 1.

Таблица 1.

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Проектные предложения	
			Расчетный срок	1 этап реализации
1	2	3	4	5
<b>1. Территории</b>				
Площадь территории в границах ДП	га	90,3	90,3	90,3
Площадь территории отдельных функциональных зон:				
- общественные	-//-	30,8	35,9	-
- производственные	-//-	15,7	4,9	-
- внешнего транспорта	-//-	9,5	10,7	
- озелененные	-//-	-	3,1	-
- улично-дорожная сеть	-//-	24,8	35,7	-
- прочие	-//-	9,5	-	-
<b>2. Общественная застройка</b>				
Общая площадь застройки	тыс. м <sup>2</sup>	178,4	373,6	229,6
Численность работающих	тыс. чел.	5,6	9,7	7,5
Средняя плотность работающих	чел./га	182	270	-
<b>3. Производственная застройка</b>				
Общая площадь застройки	тыс. м <sup>2</sup>	54,0	61,5	60,5
Численность работающих	тыс. чел.	0,4	0,7	0,7
Средняя плотность работающих	чел./га	25	145	-
<b>4. Социальная инфраструктура</b>				
Объекты торговли	м <sup>2</sup> торг. пл.	43700	92400	65700
	торг.мест	3300	100	3246
Объекты общественного питания	пос. мест	888	920	888
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	68	190	68
Лечебно-оздоровительные объекты	пос./см.	-	200	-
Спортзалы	м <sup>2</sup> пл. пола	-	4500	-
Бассейны	м <sup>2</sup> зерк. воды	-	750	-
<b>5. Инженерно-транспортная инфраструктура</b>				
Протяженность уличной сети всего	км	5,09	5,15	5,04
в том числе:				
СГД		0,18	0,18	0,18
категории «А»	км	3,22	3,54	3,19
категории «Б»		0,24	-	0,24
местные улицы		1,45	1,43	1,43
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	5055	7193	5685
Общее водопотребление	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	0,169	0,814	0,332
Объём сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	0,169	0,814	0,332
Суммарная электрическая нагрузка	мВт	8,3	25,5	12,7
Суммарное теплотребление	мВт	индивидуальные теплоисточники		
Суммарное газопотребление	тыс.м <sup>3</sup> /год	1232	6828	2779

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Проектные предложения	
			Расчетный срок	1 этап реализации
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров	1,201	2,080	1,640
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	-	33,058	-
<b>6. Охрана окружающей среды</b>				
Озеленённость территории	%	12,9	29	-
Площадь санитарно-защитных зон*	га	90,3	90,3	90,3

\* Приведена общую площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых их устанавливают.

## РАЗДЕЛ II ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

30. Основным градостроительным документом, определяющим направления территориального развития, интенсивность и порядок использования городских территорий, является генеральный план г. Минска.

31. Детальный план проектируемого района уточняет и детализирует градостроительное зонирование и регламенты, установленные генеральным планом. В свою очередь, регламенты, установленные Детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования. Функциональное зонирование территории устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных режимов (регламентов) использования и застройки проектируемого района.

32. По принятой архитектурно-планировочной структуре генерального плана г. Минска проектируемая территория расположена в срединной зоне города, в северо-западном планировочном секторе и включает зону общественной специализированной застройки 211 О2сп и часть зоны жилой смешанной многоквартирной застройки 194 Жсм. Территория находится в зоне интенсивного градостроительного использования.

33. Детальным планом, согласно приложению, определена структура функционально-планировочного зонирования территорий (Регламент А. Типы и подтипы функциональных зон) в границах проектирования, которая включает выделение следующих подзон:

33.1. общественные подзоны многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского значения с максимальной интенсивностью застройки – О2;

33.2. общественные подзоны специализированной торгово-бытовой застройки – О2сп-т с параметрами интенсивности градостроительного освоения, установленными Детальным планом;

33.3. общественная подзона специализированной административно-деловой застройки с параметрами интенсивности градостроительного освоения установленными Детальным планом – О2сп-а;

33.4. коммунально-обслуживающие подзоны с объектами, параметры которых отвечают средней структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 50 метров (П4-ко) с параметрами интенсивности градостроительного освоения установленными Детальным планом.

34. Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах.

34.1. Перечень объектов, разрешенных к строительству в основном режиме размещения (разрешенном в основном порядке) (О), возможном (разрешенном только при определенных условиях) (В) и запрещенном для строительства (З) в подзонах общественной застройки необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице 2.

Таблица 2.

№ п/п	Объекты строительства (здания, сооружения, территории)	Функциональная подзоны			Примечание
		О2	О2 сп-т	О2 сп-а	
	Приоритетные				
1	Торгово-бытовые, включая:				
	торговые центры, специализированные магазины (продовольственные и непродовольственные)	О	О	В	
	оптовые, мелкооптовые, розничные рынки (продовольственные и непродовольственные)	О	О	З	
	объекты общественного питания	О	О	В	
	гостиницы, пансионаты, апартаменты	О	В	В	
	объекты бытового обслуживания населения	О	О	В	в составе много- функциональных комплексов
2	Административно-деловые, включая:				
	офисы и помещения деловых и общественных организаций	О	В	О	в том числе в составе много- функциональных комплексов
	организации и учреждения органов государственного и местного управления	В	З	О	в составе много- функциональных комплексов
3	Культурно-просветительные, включая:				
	театры, концертные залы, музеи, кинозалы, выставочные залы, центры культуры и искусства, досуговые центры	О	В	В	
	универсальные залы (трансформируемые помещения для организации различных видов деятельности, включая выставочную, культурно- массовую, клубную, торговую и	О	О	О	в составе много- функциональных комплексов

	деловую)				
	учреждения дополнительного образования	О	З	В	
	казино и игорные залы	В	В	З	
	культовые объекты	З	З	З	
4	Физкультурно-спортивные, включая				
	спортивные клубы по интересам, бассейны, спортивные и тренажерные залы и другие спортивные площадки	О	В	В	в составе много-функциональных комплексов
	крытые водноспортивные комплексы	В	З	З	
	стадионы, теннисные корты	З	З	З	
	футбольные и другие спортивные центры, дворцы спорта, ипподромы и т.д.	З	З	З	
	детско-юношеские спортивные школы, спортивные базы	З	З	З	
5	Научно-образовательные, включая:				
	Научно-исследовательские институты и центры, проектные организации	В	З	В	в составе много-функциональных комплексов
	высшие учебные заведения, учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования, средние специальные учебные заведения (в т.ч. семинарии, колледжи), профессионально-технические училища (в т.ч. учебные центры)	З	З	З	
6	Лечебно-оздоровительные, включая:				
	медицинские центры и кабинеты	В	В	В	в составе много-функциональных комплексов
	территориальные поликлиники, станции скорой помощи	З	З	З	
	центры социальной защиты для одиноких престарелых (в том числе с дневным пребыванием), дома-интернаты для детей и взрослых (пансионаты), хосписы, дома реабилитации	З	З	З	

	санатории, дома отдыха, пансионаты, специализированные санаторные детские лагеря, мотели, кемпинги, приюты, турбазы	З	З	З	
	больничные учреждения, диспансеры	З	З	З	
	Дополнительные				
7	Жилая застройка любого типа	З	З	З	
8	Промышленные предприятия, включая:				
	промышленные предприятия с параметрами низкой и средней структурообразующей значимости и базовой СЗЗ более 300 м, промышленные предприятия с параметрами высокой, средней и низкой, структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 100 м	З	З	З	
	промышленные предприятия с параметрами высокой, средней и низкой структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 50 м	В	В	В	объекты малого предпринимательства с соблюдением санитарно-гигиенических и экологических требований, могут располагаться в составе многофункциональных комплексов
9	Коммунально-обслуживающие объекты, включая				
	автомобильные многоуровневые и подземные парковки	О	О	О	для обеспечения потребности размещенных на территории объектов
	гаражные кооперативы	З	З	З	
	СТО, автозаправочные станции, мойки	В	В	З	
	автомобильные диагностические центры	В	В	З	
	общественные туалеты	О	О	О	
	инженерно-технические объекты	В	В	В	

10	Коммунально-складские объекты	З	З	З	
11	Объекты внешнего транспорта, включая:				
	железнодорожные остановочные пункты (станции) и автовокзалы междугородного и пригородного пассажирского сообщения	В	З	З	регулируется санитарно-гигиеническими требованиями
	аэропорты, объекты технического обслуживания транзитного автотранспорта, контейнерные и грузовые станции	З	З	З	
12	Объекты озеленения, включая:				
	озелененные территории ограниченного пользования (озелененные участки в общественной застройке)	О	О	О	
	озелененные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары и т.д.)	З	З	З	

34.2. Перечень объектов, разрешенных к строительству в основном режиме размещения (разрешенном в основном порядке) (О), возможном (разрешенном только при определенных условиях) (В) и запрещенном для строительства (З) в подзоне коммунально-обслуживающей застройки необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице 3.

Таблица 3.

№ п/п	Объекты строительства (здания, сооружения, территории)	Функциональная подзона П4-ко	Примечание
	Приоритетные		
1	Коммунально-обслуживающие объекты, включая		
	автомобильные многоуровневые и подземные парковки	О	
	гаражные кооперативы	З	
	СТО, автозаправочные станции, мойки	О	
	автомобильные диагностические центры	О	
	общественные туалеты	О	
	инженерно-технические объекты	О	
	Дополнительные		

2	Торгово-бытовые, включая:		
	торговые центры, специализированные магазины (продовольственные и непродовольственные)	В	
	оптовые, мелкооптовые, розничные рынки (продовольственные и непродовольственные)	З	
	объекты общественного питания	В	
	гостиницы, пансионаты, апартаменты	З	
	объекты бытового обслуживания населения	В	
3	Административно-деловые, включая:		
	офисы и помещения деловых и общественных организаций	В	в том числе в составе многофункциональных комплексов
	организации и учреждения органов государственного и местного управления	З	в составе многофункциональных комплексов
4	Культурно-просветительные	З	
5	Физкультурно-спортивные	З	
6	Научно-образовательные	З	
7	Лечебно-оздоровительные	З	
8	Жилая застройка любого типа	З	
9	Промышленные предприятия, включая:		
	промышленные предприятия с параметрами низкой и средней структурообразующей значимости и базовой СЗЗ более 300 м, промышленные предприятия с параметрами высокой, средней и низкой, структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 100 м	З	
	промышленные предприятия с параметрами высокой, средней и низкой структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 50 м	В	объекты малого предпринимательства с соблюдением санитарно-

			гигиенических и экологических требований
10	Коммунально-складские объекты	З	
11	Объекты внешнего транспорта, включая:		
	железнодорожные остановочные пункты (станции) и автовокзалы междугородного и пригородного пассажирского сообщения	В	регулируется санитарно-гигиеническими требованиями
	аэропорты, объекты технического обслуживания транзитного автотранспорта, контейнерные и грузовые станции	З	
12	Объекты озеленения, включая:		
	озелененные территории ограниченного пользования	О	
	озелененные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары и т.д.)	З	

### 35. Регламент В. Параметры использования и застройки

35.1. Интенсивность градостроительного освоения участков общественных объектов в подзонах общественной застройки регулируется коэффициентом интенсивности застройки земельного участка (Кин), который определяется как отношение суммарной площади пола всех этажей наземной части зданий (здания) во внешних габаритах к площади земельного участка, а также показателями застроенности и озелененности и принимается в соответствии с таблицами 4 и 5.

Таблица 4.

№	Типология общественных объектов	Кин
1	Многофункциональные комплексы (О2)	0,9-2
2	Торгово-бытовые (О2сп-т)	0,2-1
3	Административно-деловые (О2сп-а)	0,9-2

Таблица 5.

№	Типология общественных объектов	Показатели освоения%	
		застроенность	озелененность
1	Многофункциональные комплексы (О2)	до 50	не менее 25
2	Торгово-бытовые (О2сп-т)		
3	Административно-деловые (О2сп-а)		

35.2. Многофункциональный комплекс должен включать объекты (помещения) не менее 2-х видов основного режима размещения в примерно равном соотношении, а также может включать объекты (помещения) возможного режима размещения, но не более 40% общей площади комплекса.

35.3. Высота зданий и сооружений регулируется с учетом оснащенности пожарных аварийно-спасательных подразделений, находящихся в радиусе обслуживания объекта. При размещении застройки большей высоты застройщику необходимо предусмотреть компенсационные мероприятия для обеспечения требований безопасности.

35.4. Параметры отдельных объектов, определенные на стадии «Детальный план» могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

35.5. Интенсивность градостроительного освоения участков коммунально-обслуживающих объектов регулируется коэффициентом интенсивности застройки земельного участка (Кин), показателями застроенности и озелененности участков и принимается в соответствии с таблицей 6.

Таблица 6.

№	Типология коммунально-обслуживающих объектов	Показатели освоения, %		Кин
		застроенность	озелененность	
1	П4-ко (участок №10 по экспл. ДП)	40-50	15-20	0,2-0,5
2	П4-ко (участок №8 по экспл. ДП)			1,0-1,5

35.6 Экологический стандарт принимается в соответствии с действующими нормативами.

35.7. Расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта для объектов, предусмотренных к строительству, в границах проектируемой территории выполнен в соответствии СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов».

36. Регламент Г. Формы освоения.

36.1. По регламенту «разрешенные формы освоения» на проектируемой территории проектом устанавливается следующая структура:

36.1.1. Режим – «Реконструкция»

Реконструкция с увеличением параметров застройки для участков №1,6,8,9 по экспликации Детального плана

Реконструкция с возможным увеличением параметров для участка №3 по экспликации детального плана.

36.1.2. Режим – «Новое строительство»

Новое строительство на участках №2,4,5,7,10,11 по экспликации Детального плана.

### 37. Регламент Д. Планировочные ограничения

#### 37.1. Санитарно-гигиенические регламенты:

- обеспечить нормативов ПДК, ОБУВ загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и ДУ, ПДУ физических воздействий;
- предусмотреть содержание проектируемой территории в соответствии с Санитарными нормами и правилами "Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций", утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01 ноября 2011 г. № 110.

#### 37.2. Природоохранные регламенты:

- выполнить специальные природоохранные режимы градостроительного освоения территорий, подлежащих специальной охране водоохранной зоны и прибрежной полосы р. Свислочь – вдх. Дрозды, малого водоёма, который расположен южнее ж/д в треугольнике улиц МКАД – ул. Вязынская, далее выше ул. Тимирязева до её пересечения с ул. Баторинской (Княгининской) - в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь;

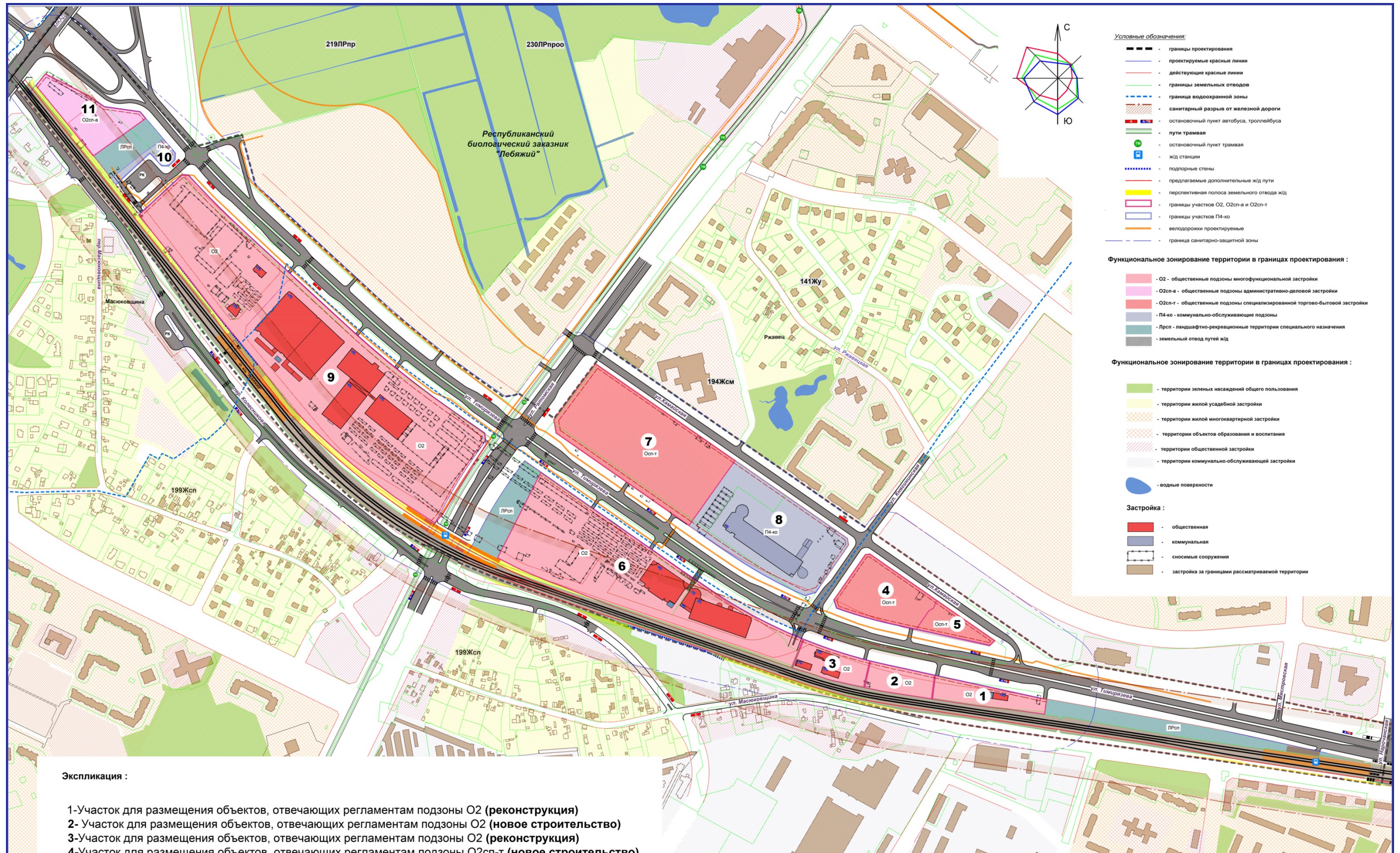
### 38. Регламент Е Условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности АГД

38.1. После утверждения в установленном порядке проекта детальной планировки вносятся соответствующие поправки и уточнения, в части:

- границ функциональных зон;
- плана красных линий;
- регламентов функционально-планировочного использования проектируемой территории.

38.2. Осуществление в пределах проектируемого района градостроительной и архитектурно-строительной деятельности на основе утвержденного градостроительного проекта детального планирования с разработкой проектной документации по строительству отдельных объектов.

38.3. На условия АГД влияет установленный детальным планом регламент форм освоения зон и участков. Все изменения в характере использования и застройки участков, а также их границ должны осуществляться в направлении достижения установленных ДП градостроительных регламентов.



**Экспликация :**

- 1-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны О2 (**реконструкция**)
- 2- Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны О2 (**новое строительство**)
- 3-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны О2 (**реконструкция**)
- 4-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны О2сп-т (**новое строительство**)
- 5-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны О2сп-т (**новое строительство**)
- 6-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны О2 (**реконструкция**)
- 7-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны О2сп-т (**новое строительство**)
- 8-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны П4-ко (**реконструкция**)
- 9-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны О2 (**реконструкция**)
- 10-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны П4-ко (**новое строительство**)
- 11-Участок для размещения объектов, отвечающих регламентам подзоны О2сп-а (**новое строительство**)

Схема детального плана

