

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Комитет архитектуры и градостроительства Мингорисполкома

Градостроительный проект детального планирования  
территории в границах ул.Щедрина - ул.Нововиленская -  
пер.Червякова - ул.Пригородная - ул.Гая  
(внесение изменений)

**Основные положения**

**Градостроительные регламенты**

## СОДЕРЖАНИЕ

	<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
<b>1</b>	<b>Цели и задачи проекта</b>	3
<b>2</b>	<b>Основные положения</b>	4
2.1	Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района	4
2.2	Основные проектные решения	5
2.3	Основные первоочередные градостроительные мероприятия	19
2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	22
<b>3</b>	<b>Градостроительные регламенты</b>	25

**Цель проекта:** Регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию и застройке в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска.

**Задачи проекта:**

разработать предложения по реконструкции территории с учётом её перспективного освоения;

установить границы функциональных зон (подзон), градостроительные регламенты для всех типов функциональных зон (подзон), красные линии уличной сети;

определить очередность освоения территории с выделением первого этапа реализации детального плана.

**Границы проекта:**

на севере – ул. Пригородная;

на востоке – ул. Гая;

на юге – ул. Щедрина;

на западе – ул. Нововиленская.

## **2 Основные положения**

### **2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района**

Проектируемая территория площадью 109 га находится в срединной зоне города Минска в Центральном административном районе, входит в состав зон:

- жилой смешанной многоквартирной застройки (11Жсм);
- жилой смешанной пространственно застройки (28 Жсп).

Ограничена:

- с севера – ул. Пригородной;
- с востока – ул. Гая;
- с юга – ул. Щедрина;
- с запада – ул. Нововиленской.

В соответствии с принятой архитектурно-планировочной структурой генерального плана г. Минска проектируемая территория расположена:

- в срединной планировочной зоне северного сектора города;
- на межкаркасных территориях, с приоритетом размещения жилых и ландшафтно-рекреационных функций, сохранения богатства природного ландшафта и размещения комплекса объектов повседневного обслуживания;
- на территории планировочного каркаса вдоль планировочной оси первого порядка Старовиленский тракт - Долгиновский тракт в зонах интенсивного градостроительного использования с преимущественным размещением высокоплотной и среднеплотной жилой застройки, общественных объектов городского уровня и предприятий высокой и средней структурообразующей значимости;
- в зоне смешанной пространственно застройки, за пределами центральной зоны, где кварталы усадебной застройки с преобладающим капитальным жилищным фондом подлежат сохранению с соблюдением градостроительных требований и регламентов, установленных градостроительной документацией.

К несомненным преимуществам проектируемого района относится расположение в непосредственной близости к центральной зоне города, близость к природному каркасу города, перспективы развития транспортной инфраструктуры, в том числе метрополитена по ул. Орловской. Таким образом, выгодное расположение в структуре города, хорошие транспортные связи с центром Минска, обуславливают высокую градостроительную ценность территории и необходимость комплексного подхода к освоению, застройке и реконструкции проектируемого района.

Стратегия развития жилых территорий в срединном поясе столицы, определяемая генеральным планом г. Минска, предполагает:

- повышение эффективности использования территорий планировочного каркаса города с учетом высокой градостроительной ценности реконструируемых территорий, роста стоимости городских земель, удорожания инженерной и транспортной инфраструктуры путем комплексного формирования кварталов многоквартирной жилой застройки;

- реконструкцию сохраняемых на перспективу территорий усадебной застройки и строительство блокированных и отдельно стоящих домов, позволяющих реализовать высокий стандарт жилья в рамках одного домовладения (квартира – участок – гараж). С учетом наличия городских инженерных коммуникаций владельцам усадебных жилых домов и необходимо обеспечить их полное инженерное обустройство, включая энергоснабжение, водоснабжение, хозяйственную и ливневую канализации;

- разрешение на главных жилых улицах в жилых домах квартальной усадебной застройки с полным инженерным обеспечением размещения объектов с нежилыми функциями площадью до 100 м<sup>2</sup>.

- обеспечение ливневой канализацией районов усадебной застройки.

## **2.2 Основные проектные решения**

Функционально-планировочная организация проектируемой территории формировалась на базе исходной информации, анализа существующего

положения и градостроительной политики развития данной территории, с учетом разработанной ранее и утвержденной градостроительной документацией, в том числе с учетом регламентов генерального плана города и его экономических показателей.

Перечень проектных мероприятий по очередности освоения территории в разрезе планировочных образований (кварталов):

## **Квартал №1**

### 2 этап до 2030 г.

1. Трансформация территории усадебной застройки в границах улиц: Пригородная – Нововиленская – Новаторская – Старовиленский тракт – Щедрина – Долгиновский тракт – Проектируемая №4 с формированием кварталов высокоплотной многоквартирной жилой застройки со встроенными объектами обслуживания, социального обеспечения и местами хранения автотранспорта (эксп. № 45, 46, 47, 48,49);
2. Трансформация территории усадебной застройки примыкающей к проектируемому участку ул. Пригородная и ул. Проектируемой №3 с размещением объектов общественного назначения (эксп. №37, №38);
3. Формирование системы озелененных территорий общего пользования вдоль Старовиленского тракта на отрезке от ул. Щедрина до ул. Пригородная.
4. Снос групповой котельной «Комсомолка (№13 по экспл. опорного плана) и здания Белорусского государственного объединения по племенному животноводству «Белплемживобъединение (№16 по экспл. опорного плана) под развитие улично-дорожной сети (участок ул. Старовиленский тракт) и озелененных территорий общего пользования;
5. Реконструкция территории боксовых гаражей с размещением многоуровневых гаражей -стоянок (эксп.№3);
6. Размещение объектов общественного назначения (эксп. №40, 41).

## **Квартал №2**

### 1 этап до 2025 г.

7. Трансформация территории в границах улиц: Пригородная – Долгиновский тракт – Новаторская – Мозырская – Земледельческая с формированием кварталов низкоплотной многоквартирной жилой застройки со встроенными объектами обслуживания, учреждением детского дошкольного образования и местами хранения автотранспорта (эксп. № 50, 51);
8. Реконструкция здания ОДО «Беломар» под многофункциональный общественный объект (эксп. №42);
9. Размещение многоквартирного малоэтажного жилого дома по ул. Гая (эксп. №34);
10. Размещение объекта общественного назначения на пересечении улиц Брагинской и Сморговский тракт (эксп. №33);

### 2 этап до 2030 г.

11. Трансформация территории на участке пересечения Сморговского тракта и Сморговского проезда с размещением многоквартирного жилого дома (эксп. №52);
12. Размещение объекта общественного назначения по ул. Сморговский тракт (эксп. №43);
13. Трансформация территории усадебной застройки на участке пересечения Сморговского тракта и Сморговского проезда с размещением объекта лечебного и физкультурно-оздоровительного назначения (эксп. №44).

Основные градостроительные мероприятия на сохраняемых территориях усадебной застройки, предусматривают:

реконструкцию существующей застройки с улучшением потребительских качеств многоквартирных и блокированных жилых домов и упорядочением границ землепользования;

реконструкцию и благоустройство существующей улично-дорожной сети с повышением уровня инженерного оборудования проектируемого района, обеспечением застроенных территорий всеми видами инженерных коммуникаций;

определение линий регулирования застройки для формирования фронта застройки при реконструкции и новом строительстве жилых домов.

Проектный жилой фонд территории составит **355,7 тыс. м<sup>2</sup>**, из них многоквартирный **234,5 тыс. м<sup>2</sup>**, усадебный **121,2 тыс. м<sup>2</sup>**.

- проектное население составит **12,1 тыс. чел**;
- проектный общественный фонд отдельно стоящих объектов составит **86,1 тыс. м<sup>2</sup> общ. пл**;
- проектный производственный фонд территории составит **103,4 тыс. м<sup>2</sup> общ. пл.**,
- численность работающих – **4,7 тыс. чел.**

### **Транспортное обслуживание**

С учетом разработанных ранее материалов и характера перспективной застройки проектируемой территории на основании генерального плана города принята следующая классификация улиц:

**ул. Проектируемая № 1** – магистральная улица общегородского значения (А), согласно генеральному плану Главная радиальная магистраль северного сектора города, в перспективе пройдет по существующей ул. Старовиленский тракт, продлевающийся по новой трассе до Долгиновского тракта и далее, на автодорогу Минск – Калачи – Мядель (Р-58).

Для эффективного использования городской территории на перекрестке ул. Орловской и Старовиленского тракта, а также исключения многочисленных конфликтов между пешеходными и вело-потоками с поворотными съездами в стесненных условиях, предлагается организовать поворотные направления путем объезда кварталов (объект № 40.2016-ГМ-3, ГПДП территории в границах ул. Щедрина – ул. Нововиленская – Старовиленский тракт – ул.

Осипенко – ул. Червякова – ул. Каховская – Сморговский тракт – ул. Орловская – ул. Гая (внесение изменений). Участки улиц, работающих в т.ч. как съезды транспортной развязки (в границах проектирования – участок ул. Щедрина) предлагается предусматривать категории «Б».

**ул. Проектируемая № 2 (ул. Пригородная)** – магистральная улица районного значения (Б), дублирует ул. Орловскую по направлению. Улица предполагается 4 полосы для движения по 2 в каждом направлении с конструктивно-выделенной разделительной полосой. Для обслуживания сохраняемой усадебной застройки вдоль ул. Пригородной проектом предлагаются проезды.

**ул. Нововиленская** – магистральная улица районного значения (Б). Предлагается довести параметры улицы до нормативных показателей (4 полосы для движения по 2 в каждом направлении с устройством разделительной полосы). По оси улицы предусматривается трамвайная линия шириной 8,8 м.

**ул. Щедрина** – основная жилая улица с общественным транспортом. Участок Б категории работает в т.ч. как съезд транспортной развязки. На участке от ул. Нововиленской до Старовиленского тракта предусматривается продление трамвайной линии по обособленному полотну с последующим переносом трамвайного кольца на ул. Нововиленскую.

**ул. Гая** – основная жилая улица, обслуживающая прилегающую застройку и выводящая транспортные потоки на ул. Орловскую на юге, и на ул. Пригородную на севере.

Изменение параметров застройки проектируемой территории, замена усадебной застройки на многоквартирную, предполагает реконструкцию местной уличной сети под многоэтажную застройку. В зонах с сохранением усадебной застройки и границ ее землепользования красные линии большинства местных улиц уменьшены по границам участков. Проектом предлагается реконструкция улиц и проездов частного сектора (доведение габаритов проезжих частей до нормативных показателей, устройство тротуаров

и опор освещения). Треугольники видимости в зоне сохранения усадебной застройки выполнены под скорость движения 30 км/час.

На последующих стадиях проектирования на перекрестках и остановочных пунктах при необходимости могут быть устроены дополнительные полосы для поворотных потоков и заездные карманы остановочных пунктов.

### **Пассажирский транспорт**

Транспортное обслуживание проектируемого района массовым пассажирским транспортом будет осуществляться:

- маршрутами автобусов, проходящими по ул. Проектируемой № 1, ул. Проектируемой № 2 (ул. Пригородной), ул. Нововиленской, ул. Щедрина;

- маршрутами трамваев по ул. Щедрина на участке от ул. Проектируемой № 1 до ул. Нововиленской и по ул. Нововиленской.

Обслуживание проектируемой территории также будет общественным транспортом по ул. Орловской, в том числе 4-ой перспективной линией метрополитена.

### **Велосипедная инфраструктура**

В проекте даны предложения по организации на проектируемой территории системы велодвижения, входящей в общую городскую сеть. Расширение сети велодвижения позволит повысить мобильность населения и уменьшить коэффициент пользования личным автомобильным транспортом. Использование велосипеда положительно повлияет на здоровье населения. Устройство обособленных велодорожек предусматривается вдоль всех магистральных улиц и участку ул. Щедрина. Предложения по конструктивному исполнению велодорожек представлены на листе «Поперечные профили улиц».

Схема велодорожек представлена на чертеже № 9 «Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание».

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам улиц.

## **Обеспеченность местами хранения автотранспорта**

Ориентировочное требуемое количество мест для хранения перспективного парка автомобилей, тяготеющих к застройке, размещаемой в границах территории проектирования, составит 4606 машино-мест, из них:

- 3475 машино-мест ориентированы на хранения автотранспорта жителей многоквартирной застройки;
- 1131 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:

- многоуровневый паркинг на 1530 машино-мест (№3 по экспл.);
- встроенно-пристроенные гараж-стоянки, подземные паркинги общей вместимостью не менее 1077 м/мест размещаются на территориях жилой застройки (виды сооружений и конкретные места расположения определяются на следующих этапах проектирования);
- места временного хранения (парковки) для жителей - 25% от общей потребности, всего 868 машино-мест размещаются непосредственно на парковках у жилых домов.

## **Инженерное обеспечение**

**Водоснабжение.** *Первый этап реализации.* Предлагается вынос водовода Ø600мм и водопровода Ø300мм из-под проезжей части и территории новой застройки в красные линии ул. Нововиленской, реконструкция водопровода Ø150мм по ул. Новаторской с заменой на диаметр 300мм и выносом в красные линии улицы. Проложить кольцевые водопроводы Ø300мм по ул. Проектируемой №2 (ул. Пригородной) и Ø200мм по ул. Проектируемой № 3. Проложить внутриквартальные кольцевые водопроводы Ø200мм. *Расчетный этап реализации.* Проложить с двух сторон в красных линиях ул. Проектируемой № 1 кольцевые водопроводы Ø200мм,

при реконструкции Долгиновского тракта выполнить вынос водопровода Ø400мм из-под проезжей части в красные линии улицы, продлить водопровод Ø300мм по ул. Новаторской. По ул. Проектируемой №2 (ул. Пригородной) выполнить вынос водопровода Ø500мм из-под проезжей части в красные линии улицы, переложить водопровод Ø500-Ø400мм в красные линии ул. Мозырской, проложить внутриквартальные закольцовывающие уличные участки водопроводов Ø200-Ø150мм по ул. Мозырской, пер. Щедрина, Сморговскому проезду, пер. Свирскому, пер. 2-му Брагинскому.

**Бытовая канализация. Первый этап реализации.** Отвод бытовых стоков выполнить в существующую систему бытовой канализации, подающей стоки в приемную камеру городской КНС № 14. Проложить трубопровод бытовой канализации Ø400мм в красных линиях ул. Нововиленской, внутриквартальные сети бытовой канализации Ø250-Ø150мм. **Расчетный этап реализации.** Отвод бытовых стоков выполнить в ранее запроектированную КНС1 на прилегающей к ул. Проектируемой №2 территории (объект №15.2015 УП «Минскградо»). Сборный трубопровод бытовой канализации Ø200 – Ø400мм к КНС1 проложить по ул. Земледельческой – 2-му пер. Долгиновскому – ул. Проектируемой №1, сборные коллекторы Ø200 – Ø300мм проложить по ул. Старовиленской, Долгиновскому тракту. Обеспечить всю усадебную застройку городскими сетями бытовой канализации.

**Дождевая канализация. Первый этап реализации.** Вынос участка коллектора Ø1200мм в красные линии ул. Проектируемой №2 – ул. Нововиленской. Отвод поверхностных стоков с территорий проектируемой застройки выполнить в существующий коллектор Ø800мм по ул. Стадионной и коллектор Ø1200мм по ул. Нововиленской. **Расчетный этап реализации.** Проложить уличные сети дождевой канализации Ø500-Ø600мм по ул. Проектируемой №2 (ул. Пригородной) и ул. Старовиленской, Ø500-Ø800мм по Долгиновскому тракту, Ø300-Ø500мм на территории усадебной застройки, предусмотреть перемычку Ø700мм между ранее запроектированным коллектором Ø800-Ø1200мм по ул. Орловской и существующей сетью Ø700мм

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

**Теплоснабжение.** *Первый этап реализации.* Проложить к котельной «Комсомолка» тепловую сеть  $2 \times \text{Ø}377\text{мм}$  от тепломагистрали  $2 \times \text{Ø}426\text{мм}$  ТМ 32 (ПК «Орловская»). От котельной «Комсомолка» по ул. Новаторской – ул. Проектируемой №3 проложить тепловую сеть  $2 \times \text{Ø}377\text{мм}$ . *Расчетный этап реализации.* Предусматривается снос котельной «Комсомолка». Взамен сносимой котельной предлагается строительство центрального теплового пункта с подмешивающей насосной станцией (ЦТП с ПНС) и перезаводом тепловых сетей сносимой котельной. Тепловую сеть  $2 \times \text{Ø}377\text{мм}$  от ЦТП с ПНС продлить до ранее запроектированной котельной (объект №15.2015 УП «Минскградо»). От питающей тепловой сети  $2 \times \text{Ø}377\text{мм}$  котельная – ЦТП проложить по ул. Новаторской тепловую сеть  $2 \times \text{Ø}273\text{-}2 \times \text{Ø}159\text{мм}$ . Внутриквартальные тепловые сети проложить  $2 \times \text{Ø}219\text{-}2 \times \text{Ø}89\text{мм}$ .

**Электроснабжение.** *Первый этап реализации.* Сооружение ТП1-ТП3 10/0,4кВ с питанием на напряжении 10кВ от РП-72 (центр питания ПС 110/10кВ «Сторожовская»). Увязаться с существующей сетью 10 кВ района.

*Расчетный этап реализации.* Сооружение ТП4 – ТП8 10/0,4кВ с питанием на напряжении 10кВ от ранее запроектированной РТП1 на прилегающей к ул. Проектируемой №2 (ул. Пригородной) территории (объект № 15.2015 УП «Минскградо»). Питание РТП1 предусмотрено двумя кабельными линиями 10кВ от ПС 110/10 кВ "Веснянка" и двумя кабельными линиями 10кВ от ПС «Долгиновская». Для обеспечения надежности электроснабжения предусмотреть связь двумя КЛ-10кВ между РТП1 и РП-72. Предусматривается снос существующих ТП 476, ТП 467 со строительством ТП 476нов. и ТП 467нов. и реконструкция ТП648 с установкой энергосберегающих трансформаторов большей мощности или сооружение ТП10/0,4кВ. Проектируемую систему электроснабжения увязать по сети 10кВ с существующей системой электроснабжения района.

**Газоснабжение.** Газоснабжение индивидуального теплоисточника торгово-бытового объекта поз. 33 в квартале 2 выполнить от существующей сети газопроводов низкого давления на территории усадебной застройки.

**Телефонизация.** Удовлетворение потребности в телефонной связи объектов нового строительства предусматривается от существующей и проектируемой сети телефонной канализации. Сети телефонной канализации ТК-12 проложить по ул. Проектируемой №1 и ул. Проектируемой №2, ТК - 6 – по ул. Проектируемой №3. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК) от АТС до каждого абонента.

Конкретные решения по развитию систем инженерного обеспечения на территории детального плана будут даны на последующих стадиях проектирования после получения технических условий эксплуатирующих организаций.

### **Мероприятия по оптимизации состояния окружающей среды**

Градостроительным проектом детального планирования предлагается упорядочение и совершенствование сложившейся застройки в пределах территории проектирования, в т.ч., путем дополнения ее новыми элементами, соответствующими столичному статусу г.Минска с приведением плотностных показателей к регламентам действующего генерального плана.

Для формирования благоприятных экологических и санитарно-гигиенических условий на проектируемой территории в детальном плане предусматриваются мероприятия:

по охране воздушного бассейна:

Предусматривается трансформация источников воздействия:

- АЗС ГК «А-100 АЗС» по ул. Пригородная (экспл. № 21);

- пр. база ОАО "Универсалремстрой" по ул.Новаторская, 61(экспл. № 29);
- групповая котельная МРУПЭ "Минскэнерго" «Комсомолка» по Старовиленскому тр-ту, 95 (экспл. № 13);
- пр. база КУП "Ремавтодор Центрального района г. Минска" по 2-му пер.Долгиновский,1 (экспл. № 22);
- пр. база ГУП "ЖРЭО Центрального района г. Минска" по ул.Новаторская, 53а (экспл. № 23);
- СТО, склады ОО «Белорусский союз художников» по ул.Новгородская, 55а (экспл. № 26);
- склад ЧУП "ГУДВИКС" по проезду Новаторский,7(экспл. № 32);
- склад ОАО «ГУМ» по ул.Новаторская, 55(экспл. № 24).

В соответствии с Генеральным планом г. Минска (Основные положения градостроительного развития - Глава 6, Направление 3, Система градостроительных регламентов – Регламент 2.2.3) в целях исключения воздействия на прилегающие жилые территории в ПДП предусматривается сокращение в установленном порядке СЗЗ следующих предприятий:

- завод электронных приборов и систем ОАО «УПНР», Долгиновский тракт, 39;
- СП ЗАО "Милавица", ул.Нововиленская, 28;
- предприятие малого бизнеса ООО "БЕЛКОЛОР» (СТО), ул.Новаторская, 2а.

Система хранения транспортных средств предусматривается в многоэтажных гаражах-паркингах, а также в подземных автостоянках. В коммунальной зоне размещаются многоуровневые паркинги закрытого типа (с организованным выбросом) общей вместимостью 1530м/м. В соответствии с Приложением 2 к СанПиН-91 паркинги размещаются с обеспечением нормативных требований по ПДК и ПДУ (см. Книга 3. Расчет выбросов загрязняющих веществ с оценкой воздействия на атмосферный воздух. Расчет шума от транспорта).

Окончательный расчет и размещение необходимого количества машино-мест производится на последующих стадиях проектирования с уточнением объемов жилищно-гражданского строительства в соответствии с нормативными требованиями.

Для снижения загрязнения атмосферного воздуха от пыли, выбросов и шума автотранспорта предусмотрена посадка saniрующих зеленых насаждений вдоль улиц с подбором специального породного состава насаждений (с повышенными свойствами по очистке атмосферного воздуха).

шумозащитные мероприятия:

- размещение на нижних этажах зданий вдоль Старовиленского тракта различных видов нежилых функций, размещение которых не противоречит регламентам генплана г.Минска;
- применение 3-х слойного остекления;
- облицовка звукоизоляционными материалами фасадов жилых зданий;
- планировка квартир с ориентацией жилых помещений во внутриворонные пространства, а подсобных – на магистральные улицы;
- озеленение улиц.

по охране и рациональному использованию водных ресурсов:

- предусмотреть выполнение специального режима хозяйственной и иной деятельности в пределах ЗСО водозабора «Новинки», регламентируемого Водным кодексом РБ, Законом РБ «О питьевом водоснабжении», ТКП 45-4.01-30-2009. На последующих стадиях проектирования выполнить специальные природоохранные мероприятия по защите водоносного горизонта от загрязнения, включая гидроэкологические обоснования размещения объектов;
- организация систем централизованного водоснабжения, бытовой и ливневой канализации;

Данные мероприятия позволят стабилизировать состояние почв, подземных и поверхностных вод.

по охране почв:

- на последующих стадиях проектирования при разработке проектов застройки в соответствии с ТКП 45-1.02-253-2012 "Инженерно-геоэкологические изыскания для строительства" предусмотреть выполнение специальных инженерно-геоэкологических изысканий для определения конкретных решений по санации грунта;

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

Предусматривается сохранение существующих скверов, а также создание новых озелененных территорий общего пользования по Старовиленскому тракту. На территории скверов (подлежащих специальной охране) предусматривается организация элементов благоустройства (площадки, пешеходные дорожки, малые архитектурные формы). Здесь не предусматривается размещение зданий и сооружений.

Принимается следующий баланс территории скверов:

- зеленые насаждения – 85%;
- игровые площадки, дорожки – 15%.

На последующих стадиях, при разработке проектов реконструкции и нового строительства объектов озеленения общего пользования обеспечить четкую фиксацию на местности границ (ограждением, пешеходными дорожками или другими планировочными элементами);

Предусматривается максимальное сохранение существующих зеленых насаждений, в т.ч. высокодекоративных экземпляров ценных пород деревьев, произрастающих на территории усадебной застройки;

Уровень озелененности территории проектирования регулируется в соответствии с регламентом «% озелененности» (часть II генерального плана)

Общая площадь озелененных территорий составит на перспективу 39,12га, озелененность – 35,5%, а в застроенной части (без улично-дорожной сети) соответственно 34,3га и 39,4%.

По фактору геодинамической активности в конструкциях зданий и сооружений следует учитывать условия сейсмичности 4-7 баллов;

По фактору миграции радона при строительстве зданий и сооружений необходимо принимать меры по вентиляции воздуха подвальных помещений и помещений первого этажа, а также предусматривать изоляцию верхних этажей от подвальных помещений и помещений 1-го этажа.

требования к содержанию территории:

- предусмотреть систему сбора, хранения, транспортировки, вторичного использования или захоронения отходов в соответствии с Законом РБ "Об обращении с отходами" от 20 июля 2007 г. № 271-З, ТКП 17.11-03-2009 "Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Обращение с коммунальными отходами. Правила эксплуатации объектов обезвреживания коммунальных отходов";
- предусмотреть содержание проектируемой территории в соответствии с СанПиН "Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций", утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01.11.2011 № 110.

Прогнозируемый ориентировочный объем накопления твердых бытовых отходов составит 3,25 тыс.т/год (расчет выполнен на основании ТКП 45-3.01-116-2008\* «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки», ТКП 17.11-02-2009 "Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Обращение с коммунальными отходами. Объекты захоронения твердых коммунальных отходов. Правила проектирования и эксплуатации", утверждены постановлением Министерства ЖКХ РБ и Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды РБ от 25.04.2009 № 20/5-Т (с изм. от 21.12.2016).

## **2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия**

Проектом устанавливаются следующие этапы очередности освоения территории:

1-ый этап реализации проекта – до 2025 г.;

Расчетный период реализации проекта – 2030 гг.

Динамика жилищного, производственного и общественного фонда на проектируемой территории по этапам реализации проекта представлена в табл. 2.3.1.

На первом этапе предлагается:

### **по жилищному фонду:**

▪ новое строительство многоквартирного жилищного фонда – 21,4 тыс.кв.м.

▪ прирост по реконструкции усадебного жилищного фонда – 8,9 тыс.кв.м.

▪ снос усадебного жилищного фонда – 2,2 тыс.кв.м. (12 домов)

### **по общественному фонду:**

▪ реконструкция неиспользуемого здания (ОДО «Беломар» под многофункциональный административно-деловой объект (№42 по экспл. детального плана)

▪ строительство объекта общественного назначения (объект №33 по экспл. детального плана)

▪ строительство детского сада в составе многоквартирной жилой застройки (объект №50 по экспл. детального плана)

▪ строительство встроенно-пристроенных объектов общественного назначения в составе многоквартирной жилой застройки (объекты №50 и 51 по экспл. детального плана)

### **По зеленому строительству:**

формирование системы озелененных территорий общего пользования вдоль Старовиленского тракта на отрезке от ул. Щедрина до ул. Пригородная.

### **По улично-дорожной сети:**

На первый этап реализации предлагается строительство местных проездов для обслуживания первоочередной застройки.

Таблица 2.3.1 Динамика жилищного, производственного и общественного фонда (отдельно стоящего) по этапам реализации проекта

№ этапа	Временной период	Жилищный фонд, тыс. м <sup>2</sup> общ. пл. квартир (домов)					Производственный фонд, тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.					Общественный фонд, тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.		
		Многоквартирный			Усадебный		снос	прирост при трансформации, реконструкции, новом строительстве	убыль при трансформации	всего на конец периода	снос	прирост при трансформации, реконструкции, новом строительстве	всего на конец периода	
		снос	новое строительство	всего на конец периода	снос	прирост при реконструкции								всего на конец периода
Современное состояние				38,4			133,5				79,6			36,5
1	1-ый этап реализации проекта	-	21,4	59,8	2,2	8,9	140,2	-	-	-	79,6	-	4,4	40,9
2	Расчетный период реализации проекта	0,5	175,2	234,5	29,0	10,0	121,2	29,9	56,0	2,3	103,4	3,6	48,8	86,1
Итого:		0,5	196,6	234,5	31,2	18,9	121,2	29,9	56,0	2,3	103,4	3,6	53,2	86,1

## 2.4.1 Основные технико-экономические показатели детального плана

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. полож.	Проектные предложения	1 этап реализации
1	2	3	4	5
<b>1. Население</b>				
Численность населения	тыс. чел.	5,1	12,1	5,7
- в усадебном жилфонде	-//-	3,7	3,0	3,6
- в многоквартирном жилфонде	-//-	1,4	9,1	2,1
Плотность населения	чел./га			
- в усадебном жилфонде	-//-	40	64	-
- в многоквартирном жилфонде	-//-	274	270	-
<b>2. Территории</b>				
Площадь территории в границах ДП	га	110,3	110,3	110,3
Площадь территории отдельных функциональных зон:				
- жилые	-//-	62,5	68,9	-
- общественные	-//-	4,2	7,5	-
- производственные	-//-	12,3	5,5	-
- озелененные	-//-	3,0	4,7	-
- улично-дорожная сеть	-//-	21,9	23,7	-
- прочие	-//-	6,4	-	-
<b>3. Жилая застройка</b>				
Общее количество жилищного фонда	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	171,9	355,7	200,0
-усадебный	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл. / домов	133,5 / 945	121,2 / 723	140,2 / 933
-многоквартирный	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл. / квартир	38,4 / 576	234,5 / 3552	59,8 / 905
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м <sup>2</sup> /чел.			
-усадебный	-//-	34,9	40,0	37,0
-многоквартирный	-//-	28,2	25,5	25,5
Новое жилищное строительство	тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.	-	215,5	30,3
-усадебный	-//-	-	18,9	8,9
-многоквартирный	-//-	-	196,6	21,4
Снос усадебного жилищного фонда	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	-	31,7	2,2
-усадебный	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл. / домов	-	31,2 / 222	2,2 / 12
-многоквартирный	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл. / квартир	-	0,5 / 12	-
Прирост жилищного фонда	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	-	183,8	28,1
Плотность усадебного жилищного фонда	домов/га	12	16	-
Плотность многоквартирного жилищного фонда	м <sup>2</sup> /га	7259	-	-
Квартал №1	-//-	-	8288	-
Квартал №2	-//-	-	3521	-

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. полож.	Проектные предложения	1 этап реализации
<b>4. Общественная застройка</b>				
Общая площадь застройки	тыс. м <sup>2</sup>	36,5	86,1	40,9
Численность работающих	тыс. чел.	1,4	2,8	1,5
Средняя плотность работающих	чел./га	333	373	-
<b>5. Производственная застройка</b>				
Общая площадь застройки	тыс. м <sup>2</sup>	79,6	103,4	79,6
Численность работающих	тыс. чел.	2,5	1,9	2,5
Средняя плотность работающих	чел./га	203	345	-
<b>6. Социальная инфраструктура</b>				
Учреждения дошкольного образования	мест	-*	530	230
	мест/ 1000 жит.		44	40
Учреждение общего среднего образования	мест	-*	-*	-*
	мест/ 1000 жит.			
Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торг. пл.	640	3519	879
	м <sup>2</sup> торг. пл./ 1000 жит.	125	291	154
Непродовольственные магазины	м <sup>2</sup> торг. пл.	409	3309	669
	м <sup>2</sup> торг. пл./ 1000 жит.	80	273	117
Объекты общественного питания	пос. мест	200	479	268
	пос.мест/ 1000 жит.	39	40	47
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	-*	72	9
	раб. мест/ 1000 жит.		6	2
Поликлиника	пос./см.	731	1082	731
	пос.см/ 1000 жит.	143	89	128
Аптеки	раб. мест	1	2	2
Отделение почты	объект	-*	1	-
Отделение банка	объект	-*	2	1
Спортплощадки	га	-*	-*	-*
	га / 1000 жит.			
Спортзалы	м <sup>2</sup> пл. пола	1913	1913	1913
	м <sup>2</sup> пл. пола / 1000 жит.	375	158	336
Бассейны	м <sup>2</sup> зерк. воды	-*	-*	-*
	м <sup>2</sup> зерк. воды / 1000 жит.			
<b>7. Инженерно-транспортная инфраструктура</b>				
Протяженность уличной сети всего	км			
в том числе:				
категории «М»				
категории «А»				
категории «Б»				
местные улицы	км			

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. полож.	Проектные предложения	1 этап реализации
Автомобильные стоянки	машино-мест			
в том числе: размещаемые за пределами детального плана	машино-мест			
Автомобильные парковки	машино-мест			
Общее водопотребление	тыс. м3/сут.	862,8	2886	1826
Объём сточных вод	тыс. м3/сут.	862,8	2886	1826
Суммарная электрическая нагрузка	мВт	6,3	14,2	7,5
Суммарное теплотребление	мВт	7,7	17,4	14,25
в том числе:				
- централизованное теплоснабжение	-//-	7,7	16,4	14,22
- индивидуальные теплоисточники	-//-	-	1,0	0,03
Суммарное газопотребление	тыс.м <sup>3</sup> /год	3291,5	3211	3291,5
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров	1,536	2,351	2,216
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	1,41	3,25	2,98
<b>8. Охрана окружающей среды</b>				
Озеленённость территории	%	40	37,5	39,8
Обеспеченность озеленёнными территориями общего пользования	м2/чел	5,9	5,7	5,7
Площадь санитарно-защитных зон	га	30,4	4,5	30,4

Балансы территории (п.2) и плотности рассчитаны на существующее положение и расчетный срок реализации проекта.

. \*- обеспечивается на сопредельных территориях.

### 3 Регламенты градостроительного использования территории

Основным градостроительным документом, определяющим направления развития и регулирующим интенсивность использования городских территорий, является генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003г. № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15 сентября 2016г. № 344), уточнения которого допустимы в разработках Детальных планов.

Градостроительные регламенты являются нормативной базой развития городских территорий. Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах перспективной городской черты.

Регламенты установлены для основных видов функциональных зон города, которые выделены планом функционального зонирования Минска.

Проектом детального плана определена структура функционально-планировочного зонирования территорий (**Регламент А. Типы и подтипы функциональных зон**) в границах проектирования, которая включает выделение следующих подзон:

- жилая многоквартирная высокоплотная (Жм-в);
- жилая многоквартирная низкоплотная (Жм-н);
- жилая усадебная среднеплотная (Жу-с);
- общественная подзона с преимущественным размещением объектов общегородского значения с максимальной для срединной зоны интенсивностью застройки (О2);
- общественная подзона с преимущественным размещением объектов районного значения с максимальной для срединной зоны интенсивностью застройки (О3);
- общественная подзона объектов лечебно-оздоровительного назначения с преимущественным размещением объектов районного значения с максимальной для срединной зоны интенсивностью застройки (О3-л);

- общественная подзона размещения объектов повседневного обслуживания микрорайонного значения (объектов социально гарантированного обслуживания) - учреждений дошкольного образования (О4-д);
- ландшафтно-рекреационная подзона со средними и низкими рекреационными нагрузками – скверы (ЛР-2);
- промышленная подзона с предприятиями, параметры которых отвечают высокой (в), средней (с), низкой (н) структурообразующей значимости и базовая санитарно-защитная зона которых не превышает 50 метров (ПЗ);
- коммунально-обслуживающая подзона с объектами, параметры которых отвечают средней (с) структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 50 метров (П4-ко).

Параметры планировки и застройки проектируемой территории устанавливаются исходя из регламентов генерального плана, требований законодательства и действующих нормативов. Параметры застройки и использования характеризуются соответствующими показателями, значения которых определены регламентами генерального плана для территорий различного функционального назначения.

### **Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах**

Виды объектов для размещения в определенных детальным планом функциональных подзонах принимаются в соответствии с таблицами 2.2.7; 2.3.3.; 2.4.6.; 2.5.4 Основных положений Генерального плана г. Минска. Часть II. Система регламентов.

### **Регламент В. Параметры застройки**

Показатели интенсивности градостроительного освоения в жилой застройке

Тип застройки		Плотность жилого фонда,	Плотность населения чел./га	Коэффициент интенсивности застройки участка, Кин
Жм	Многоквартирная			
Жм-в	Высокоплотная	$\frac{\text{м}^2 \text{общ. пл.}}{\text{га}}$ 8288	270	1.4 - 2
Жм-н	Низкоплотная	$\frac{\text{м}^2 \text{общ. пл.}}{\text{га}}$ 3521		До 0,75
Жу-с	среднеплотная (блокированная и многоквартирная с земельным участком 200–600 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки)	количество квартир (домов) на $\frac{1 \text{ га, кв.}}{\text{га}}$ 11	64	-

Показатели плотности жилищного фонда установлены на уровне микрорайона и применяются для расчета параметров более мелких структурно-планировочных элементов (квартал, группа жилой застройки).

*Соотношение различных видов застройки в жилых подзонах*

№ п/п	Типы жилых зон	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственные объекты типа ПЗ-в, ПЗ-с, П4-ко
1	Подзона жилой многоквартирной застройки	более 60 %	–	до 40 %
2	Подзона жилой усадебной застройки	–	более 70 %	до 30 %

Показатели застроенности и озелененности жилой застройки

Индекс	Тип застройки жилых зон (подзон)	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с	процент озелененности

			<b>твёрдым покрытием</b>	
Жм-в	Жилая высокоплотная	14-20	30-45	45-55
Жм-н	Жилая низкоплотная	27-30	35-50	30-45

*Физические параметры планировки и застройки на территориях жилых зон усадебной застройки*

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
		среднеплотная (Жу-с)
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, м <sup>2</sup>	от 200 до 600
2	Высота застройки	до 3 этажей

В проектируемой жилой многоквартирной застройке предусмотреть размещение интегрированной жилой застройки с встроено-пристроенными объектами общественных функций районного уровня, расположенными преимущественно в первых этажах зданий.

**Стандарт жилой среды**

Для создания удовлетворительных жилищных условий необходимо иметь полноценную жилую среду. При расчете потребных территорий для жилой застройки должен приниматься средний стандарт жилой среды на одного человека, включающий:

- жилищную обеспеченность населения общей площадью квартир в многоквартирной застройке;
- территорию общего пользования (участки детских садов, школ, автостоянок и парковок, зеленых насаждений, объектов повседневного обслуживания);
- придомовую территорию жилой многоквартирной и смешанной многоквартирной застройки (не включая площадь подошвы застройки);
- земельный участок усадебной застройки (включая площадь застройки).

Физические параметры объектов и участков:

- в соответствии с требованиями Кин;
- высота проектируемой жилой многоквартирной высокоплотной застройки до 20 этажей;
- высота проектируемой жилой многоквартирной низкоплотной застройки до 4 этажей;
- высота проектируемой жилой усадебной застройки до 3 этажей.

#### Расположение объектов на участках:

- в соответствии с установленными линиями регулирования застройки;
- в соответствии с нормативными документами и с учетом зоны шумового дискомфорта от улиц.

#### Архитектурные требования

- застройку проектируемых многоквартирных территорий осуществлять посредством обязательной поэтапной разработки проектной документации – архитектурных и строительных проектов в соответствии с регламентами ДП и с последующим их согласованием и утверждением. Предусмотреть разработку проектов реконструкции и благоустройства отдельных участков;

- застройка усадебных кварталов должна вестись по индивидуальным проектам, учитывающим общую концепцию объёмно-пространственной организации территории, единые принципы регулирования физических параметров застройки.

#### Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон

№ п/п	Планировочные пояса города	Типология общественных территорий	Коэффициент интенсивности застройки территории, $K_{ин}$
1	2	3	4
2	III – срединная	1. Общественные территории:	3,5–1,0
		административно-деловые	3,5–1,5
		научно-образовательные	1,5–1,0
		торгово-бытовые	2,0–1,5
		культурно-просветительные	1,5–1,0
		лечебно-оздоровительные	1,0–0,8
		спортивные	1,5–0,5

#### Показатели застроенности и озелененности территорий общественных зон

№ п/п	Индексы	Тип застройки общественных зон	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность*
	О2	Общественные зоны			
1	О2-а	Административно-деловые центры	до 50	до 40	25
2	О2-к	Культурно-просветительные центры	до 40	до 40	25
3	О2-т	Торгово-бытовые центры	до 50	до 40	25
4	О2-н	Научно-образовательные центры	до 40	до 40	55-60
5	О2-л	Лечебно-оздоровительные центры	до 30	до 20	55-75
6	О2-с	Спортивные центры	до 40	30-40	60

\*В условиях реконструкции возможно снижение параметров озелененности на 25 %.

Регламенты общественных специализированных подзон объектов торгового назначения – ОЗ(4)т, учреждений дошкольного образования – О4-д устанавливаются действующими нормами и правилами для соответствующего типа объектов.

Допустимая высота объектов общественной застройки до 30 м.

Интенсивность градостроительного освоения территорий ландшафтно-рекреационных подзон

Подзона	Основные параметры градостроительная нагрузка	
	площадь застройки*, м <sup>2</sup> /га	площадь дорожно-тропиночной сети, %
	районный уровень	районный уровень
	ЛР-2 (скверы)	-

Показатели застроенности, озелененности территорий ландшафтно-рекреационных подзон

Подзона	Территории ландшафтно-рекреационных подзон	Показатели, %		
		застроенности*	поверхности с твердым покрытием	озелененности
ЛР-2	Скверы	-	до 10	не менее 90

Параметры интенсивности градостроительного освоения производственных территорий

№ п/п	Нормативные показатели для участков предприятий	Единица измерения	Структурообразующая значимость
			средняя (с)
1	Плотность работающих	чел./га	50–100

2	Плотность застройки	тыс. м <sup>2</sup> /га	10
	Дополнительные		
3	Емкость работающих	чел.	от 200 до 1000
4	Коэффициент интенсивности использования участка	–	1,0-1,5
5*	Ресурсопотребление:		
5.1	водопотребление	тыс. м <sup>3</sup> /сутки	5–20
5.2	теплотребление	Гкал/час	5–20
6*	Грузооборот	т/год	от 40 до 100 тыс.

#### Показатели застроенности и озелененности производственных территорий

Тип производственной территории	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озеленности
ПЗ (н, с, в)	Промышленные предприятия, с высокой (в), средней (с), низкой (н) структурообразующей значимостью	40-50	не менее 15
П4-ко	Коммунально-обслуживающие предприятия	40–50	15–20

#### Регламент «Д» - планировочные ограничения

В границах проектирования имеется ряд планировочных ограничений, которые отражаются на принятых в проекте решениях:

- Охранная зона инженерных сетей и сооружений;
- Санитарно-защитные зоны и санитарно-защитные разрывы от коммунально-обслуживающих и коммунально-складских объектов;
- Водоохранные зоны;
- Граница I и II поясов ЗСО источника водоснабжения.