Градостроительный проект детального планирования

производственной зоны 13 П3 в границах просп. Партизанский – участок 2-го кольца – границы ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР – участок 1-го транспортного кольца

объект 26/2018

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1 Общие данные**

**Введение**

«Градостроительный проект детального планирования производственной зоны 13 П3 в границах просп. Партизанский – участок 2-го кольца – границы ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР – участок 1-го транспортного кольца» выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав, порядок разработки.

|  |  |
| --- | --- |
| № п.п. | Наименование |
| Основания | |
| 1 | Письмо-заказ комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 24.07.2018 г. №14-3-1/183. |
| 2 | Решение Минского городского исполнительного комитета о разработке градостроительных проектов от 28.03.2018 г. №975 (п. 53). |
| 3 | Задание на разработку градостроительного проекта детального планирования от 25.03.2018 г. |
| Исходные данные | |
| 4 | Технические условия Учреждения «Минское городское управление МЧС Республики Беларусь» от 11.10.2018 г. №47/02-11/670 адм. на разработку раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» |
| 5 | Письмо ГУ «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиационного загрязнения и мониторингу окружающей среды» о фоновых концентрациях и расчетных метеохарактеристиках от 30.08.2018 г. №9-2-3/811. |
| 6 | Топографическая подоснова М1:500, М 1:2000 |
| 7 | Государственный градостроительный кадастр г. Минска. |
| 8 | Единый государственный регистр недвижимого имущества НКА РБ. |
| 9 | 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 с изм. на 15 августа 2018 г.) |
| 10 | «Градостроительный проект детального планирования производственной зоны (13ПЗ) в границах пр. Партизанский - 2-ое транспортное кольцо - 27ЛР2 - Первое кольцо» (объект 48/2013, УП «Минскградо») |
| 11 | Ранее разработанная проектная документация на объекты строительства в границах проектирования. |

**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:**

- реализация градостроительных регламентов застройки территории в соответствии с генеральным планом г. Минска;

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

- красных линий уличной сети;

- границ функциональных зон;

- регламентов градостроительного использования территорий (далее - градостроительных регламентов);

- участков нового перспективного освоения;

- очередности освоения территорий с выделением первоочередных градостроительных мероприятий по реализации ДП;

- выполнения расчетов рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере выбросами существующих предприятий;

- выбора локальных источников теплоснабжения;

- разработки инженерно-технических мероприятий гражданской обороны.

**Границы проекта.** Проектируемая территория площадью 132,8 га находится в центральной планировочной зоне г. Минска в Ленинском административном районе, ограничена:

- с севера – участком 1-го транспортного кольца (ул. Аранская);

- с северо-востока – просп. Партизанский;

- с юга-востока – участком 2-го транспортного кольца (продолжение ул. Ванеева);

- с запада – границей ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР.

**2 Основные положения**

**2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района**

Генеральным планом г. Минска определены основные направления развития производственных зон, касающиеся проектируемой территории.

**Направление 1**

- обеспечитьэффективное освоение высвобождаемых по разным основаниям земельных участков промышленных объектов и территорий производственных зон под другие виды использования в зависимости от их градостроительной ценности и местоположения в структуре города, а также с учетом сбалансированности на территориях планировочных районов (планировочных секторов) численности трудоспособного населения и числа рабочих мест;

**-** стимулироватьиспользование (сдачу в аренду) помещений, расположенных на нижних этажах производственных зданий и сооружений и выходящих в открытое общественное пространство городских улиц, площадей, бульваров и скверов, для размещения объектов сервиса и услуг, связанных с обслуживанием населения и основной направленностью производственной деятельности предприятия или организации.

**Направление 2**

- обеспечить регулирование использования территории в соответствии с градостроительными регламентами генерального плана Минска для установленного типа производственной зоны: П3 – производственная зона с предприятиями, параметры которых отвечают высокой (в), средней (с) и низкой (н) структурообразующей значимости, а санитарно-защитная зона не превышает 50 метров;

- осуществить трансформацию части производственных территорий, расположенных на городских землях высокой градостроительной ценности – в центральной зоне между первым и вторым транспортными кольцами;

- на основании экономической обоснованности в соответствии с действующим законодательством вынести за пределы центральной и срединной зоны города производственные объекты подсобно-вспомогательного назначения (производственные и складские базы, автотранспортные предприятия) областного и республиканского подчинения, деятельность которых не связана с обслуживанием населения столицы и субъектов хозяйствования, расположенных непосредственно на территории Минска;

- осуществить новое строительство на месте сноса малоценной и дисперсной производственной застройки с удвоением с 0,4 до 0,8 – 1 коэффициента интенсивности использования производственных территорий (Кин) и увеличения параметров плотности застройки до 50 – 60 %;

**Направление 3.** Регулирование развития производственных территорий в соответствии с экологическими требованиями.

**2.2 Основные проектные решения**

Проектом детального планирования предлагается следующее:

* *реконструкция с увеличением параметров застройки:*

- СООО «Ремондис Минск» (строительство автомойки, № 4.9);

- ОДО «Экология города» (№ 4.14);

- УП «Ремавтодор Ленинского района г. Минска» (№ 4.11);

- Ремонтно-строительный трест Управления делами Президента

Республики Беларусь, РПТУП «Беларусьторг» (№ 3.3);

- ИУП по операциям с недвижимостью «Риэл Рент» (№ 2.14);

* *реализация градостроительного паспорта* для размещения объекта производственного назначения (№ 4.20);
* *реализация участков перспективного освоения:*

- административно-деловые объекты (№№ 1.6, 2*.*18, 2.13, 2.21, 4.15);

- культурно-просветительный объект (№ 1.11)

- производственные объекты (№№ 1.12, 1.13, 1.14, 4.7);

- технопарк (3.1);

- коммунально-обслуживающие объекты (№ 2.7, 4,12, 4,19);

* *завершение строительства коммунально-складского объекта (№ 2.22);*
* *выделение компенсационных участков:*

- УП «Спецкоммунавтотранс» (№ 4.5);

- Департамент охраны МВД Республики Беларусь (№ 4.16).

Инженерное обеспечение

* *водоснабжение*

–водоснабжение проектируемых объектов в планировочных образованиях № 1, № 2, № 4 выполнить от городских водопроводных сетей Ø500 – Ø150мм с прокладкой участков квартальных кольцующих и площадочных водопроводов Ø200-Ø150мм и выполнением необходимой реконструкции существующих сетей;

– расчетный срок: водоснабжение объектов Технопарка поз. 3.1 (трансформация территории ОАО «Мотовело») в планировочном образовании № 3 выполнить от водопроводов Ø500мм по ул. Проектируемой №1 и Ø300мм по просп. Партизанскому, ул. Тростенецкой, Велосипедному пер.;

– при строительстве и реконструкции дорожно-транспортной сети подлежат выносу из-под проезжей части улиц, транспортных развязок, полотна трамвайной линии участки существующих водопроводов Ø600 ÷ Ø150мм;

* *бытовая канализация*

– канализование проектируемых объектов в планировочных образованиях № 1, № 2, № 4 выполнить в сборные коллекторы Ø800мм и Ø500мм на территории детального плана и прилегающих территориях, в квартальные и площадочных сети бытовой канализации Ø500÷Ø150мм с выполнением необходимой реконструкции существующих к/сетей;

– расчетный срок: канализование объектов Технопарка поз. 3.1 (трансформация территории ОАО «Мотовело») в планировочном образовании № 3 выполнить в коллекторы Ø500мм по просп. Партизанскому и ул. Тростенецкой, Ø400мм по Велосипедному пер.;

– при строительстве и реконструкции дорожно-транспортной сети подлежат выносу из-под проезжей части улиц, транспортных развязок, полотна трамвайной линии участки существующих сетей бытовой канализации;

* *дождевая канализация*

– отвод поверхностного стока с территорий участков в планировочных образованиях № 1, № 2, № 4 выполнить в уличные, квартальные и площадочные сети дождевой канализации Ø1250мм, Ø800мм, Ø500-Ø300мм;

– проложить сети дождевой канализации Ø600 – Ø500мм по ул. Проектируемой № 2, Ø600 – Ø400мм по ул. Проектируемой №3, Ø400мм по ул. Проектируемой №4 и Велосипедному пер.;

– расчетный срок: с территории Технопарка в планировочном образовании № 3 (трансформация ОАО «Мотовело») отвод дождевых стоков выполнить в существующие квартальные сети дождевой канализации в районе участка;

– проложить сети дождевой канализации Ø600 – Ø400мм по ул. Проектируемой №1, ул. Тростенецкой;

– выполнить вынос коллектора Ø500мм по ул. Ванеева в районе транспортной развязки на пересечении с ул. Проектируемой №1;

– на сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусмотреть устройство локальных очистных сооружений.

* *теплоснабжение*

– теплоснабжение проектируемых объектов на территории планировочных образованиях № 1, № 2, № 4 выполнить от тепловых сетей 2×∅426 ÷ 2×∅159мм на территории детального плана, запитанных от тепломагистралей 2×∅820мм ТМ28 по ул. Тростенецкой и 2×∅820мм ТМ5 по просп. Партизанскому;

– расчетный срок: для теплоснабжения объектов Технопарка в планировочном образовании №3 предлагается сооружение индивидуальных источников тепла на газовом топливе;

– при строительстве и реконструкции дорожно-транспортной сети подлежат выносу из-под проезжей части улиц, транспортных развязок, полотна трамвайной линии участки тепломагистралей 2×Ø820мм и тепловых сетей 2×Ø529-2×Ø426мм;

* *электроснабжение*

– сооружение ТП1 - ТП3 10/0,4кВ в планировочном образовании №1 с питанием врезкой в КЛ-10кВ существующих ТП и заменой КЛ-10кВ с низкой пропускной способностью;

– сооружение ТП4 с РУ-10кВ, ТП5, ТП6 10/0,4кВ в планировочном образовании №4 с питанием проектируемой ТП4 с РУ-10кВ двумя КЛ - 10кВ от ПС 110/10кВ «Серебрянская» и КЛ-10кВ от ГРУ-10кВ ТЭЦ-2;

– реконструкция ТП-1122 или сооружение ТП-1122нов., сооружение ТП7 с РУ-10кВ и ТП8 с питанием проектируемой ТП7 с РУ-10кВ двумя КЛ - 10кВ от ТП4 с РУ-10кВ;

– расчетный срок: для Технопарка в планировочном образовании № 3 (трансформация ОАО «Мотовело») сооружение трех РТП и необходимого количества ТП 10/,04кВ; питание РТП1 и РТП3 выполнить двумя КЛ-10кВ к каждой РТП от ПС 110/10кВ «Серебрянская», РТП2 – двумя КЛ-10кВ от ТЭЦ-2; предусмотреть связи по сети 10кВ между проектируемыми РТП1-РТП3, проектируемыми ТП 10/0,4кВ и увязаться с существующей и проектируемой сетью 10 кВ района;

– сооружение ТП9, ТП10 10/0,4кВ и ТП-1124нов., ТП11 с питанием по КЛ-10кВ от ТП7 с РУ-10кВ.

* *газоснабжение*

– газоснабжение объектов нового строительства не предусматривается;

– расчетный срок: газоснабжение индивидуальных теплоисточников Технопарка (реконструкция территории ОАО «Мотовело») выполнить от газопроводов среднего давления Ø529мм по ул. Тростенецкой и просп. Партизанский, Ø426мм по ул. Проектируемой №1, Велосипедному пер.

– при строительстве и реконструкции дорожно-транспортной сети подлежат выносу из-под проезжей части улиц, транспортных развязок, полотна трамвайной линии участки газопроводов среднего давления Ø529мм и Ø426мм;

* *телефонизация*

– 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;

– проложить сети телефонной канализации ТК1-6 – ТК1-4 по улицам Проектируемым №2, №3, №4.

Конкретные решения по инженерному обеспечению будут даны на последующих стадиях проектирования после получения технических условий эксплуатирующих организаций на каждый комплекс и объект реконструкции и нового строительства.

Уличная сеть

С учетом разработанных ранее материалов и характера перспективной застройки проектируемой территории, в соответствии с действующим генеральным планом, принята следующая классификация и функциональное использование улиц:

* просп. Партизанский, ул. Аранская, ул. Ванеева, ул. Тростенецкая и ул. Проектируемая № 1 – магистральные улицы общегородского значения (класс «А»);
* ул. Проектируемая № 2 – магистральная улица районного значения (класс «Б»);
* пер. Тростенецкий, пер. Велосипедный, ул. Проектируемая № 3, ул. Проектируемая № 4 – улицы производственных и коммунально-складских зон городов (класс «Е»);
* ул. Индустриальная и пер. Серебрянский – местные проезды.

**Партизанский проспект** проектом предлагается сохранить проезжую часть и обустроить конструктивно выделенную разделительную полосу и принять параметры проезжей части 10,5×2+2м. На пересечении с ул. Аранская , ул. Тростенецкая, ул. Ленина и ул. Судмалиса предлагается транспортная развязка с пяти входным распределительным кольцом. Пересечение с ул. Проектируемая № 1 предусматривается в разных уровнях.

**Ул. Аранская**  на рассматриваемом участке останется в существующих габаритах.

**Ул. Тростенецкая** проектом предлагается на реконструкцию с обустройством конструктивно выделенной разделительной полосы и доведением габарита проезжей части до параметров 11,5×2+2м. С юго-западной стороны от проезжей части, на обособленном полотне, предлагается строительство линии трамвая на 2 этап (трамвайное полотно шириной 8,8 м). Существующий пешеходный переход, расположенный на участке от ул. Проектируемая №2 до Тростенецкого переулка обустроить светофорным объектом с пешеходным вызывным устройством. Пересечение с ул. Проектируемая №1 предлагается в разных уровнях.

**Ул. Ванеева** предлагается на реконструкцию с обустройством конструктивно выделенной разделительной полосы и доведением габарита проезжей части до параметров 16,0×2+5м. Пересечения с ул. Проектируемой №1 и ул. Проектируемой №2 предлагается решить с устройством развязок в разных уровнях.

**Ул. Проектируемая №1** – новый участок 2-го городского транспортного кольца. Данный участок предлагается в отметках, ниже существующих (объект № 122/2010, УП «Минскградо»). Улицу предусматривается проложить вдоль восточной границы ОАО «Мотовело» с габаритом проезжей части 12,25×2+5,0. Пересечения с Партизанским просп., ул. Тростенецкой и ул. Ванеева предлагается выполнить в двух уровнях.

**Ул. Проектируемая №2** – дополнительный выход на 2-е городское кольцо и продление ул. Якубова в северном направлении. Пересечение с ул. Тростенецкой и продлением пер. Серебрянкого предусматривается с устройством светофорных объектов. Пересечение с ул. Ванеева решается устройством развязки в разных уровнях.

**Переулок Велосипедный** предлагается сохранить в действующих габаритах.

**Переулок Тростенецкий** предлагается сохранить в действующих габаритах проезжей части и назначить красные линии 15,0-17,0м. Парковки вдоль проезжей части сохраняются

**Ул. Проектируемая №3, ул. Проектируемая №4** предлагаются как улицы категории «Е» для обслуживания коммунальной зоны.

**2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия**

Проектом устанавливаются следующие этапы очередности освоения территории:

1-ый этап реализации проекта – до 2024 г.;

Расчетный период реализации проекта – 2030 гг.

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

На первом этапе предлагается:

**по общественному фонду:**

* строительство административно-деловых объектов (объект №1.6, 2.18, 2.21 по экспл. детального плана);
* трансформация торгово-бытового объекта в производственный с частичным сносом (объект №2.7 по экспл. опорного плана);

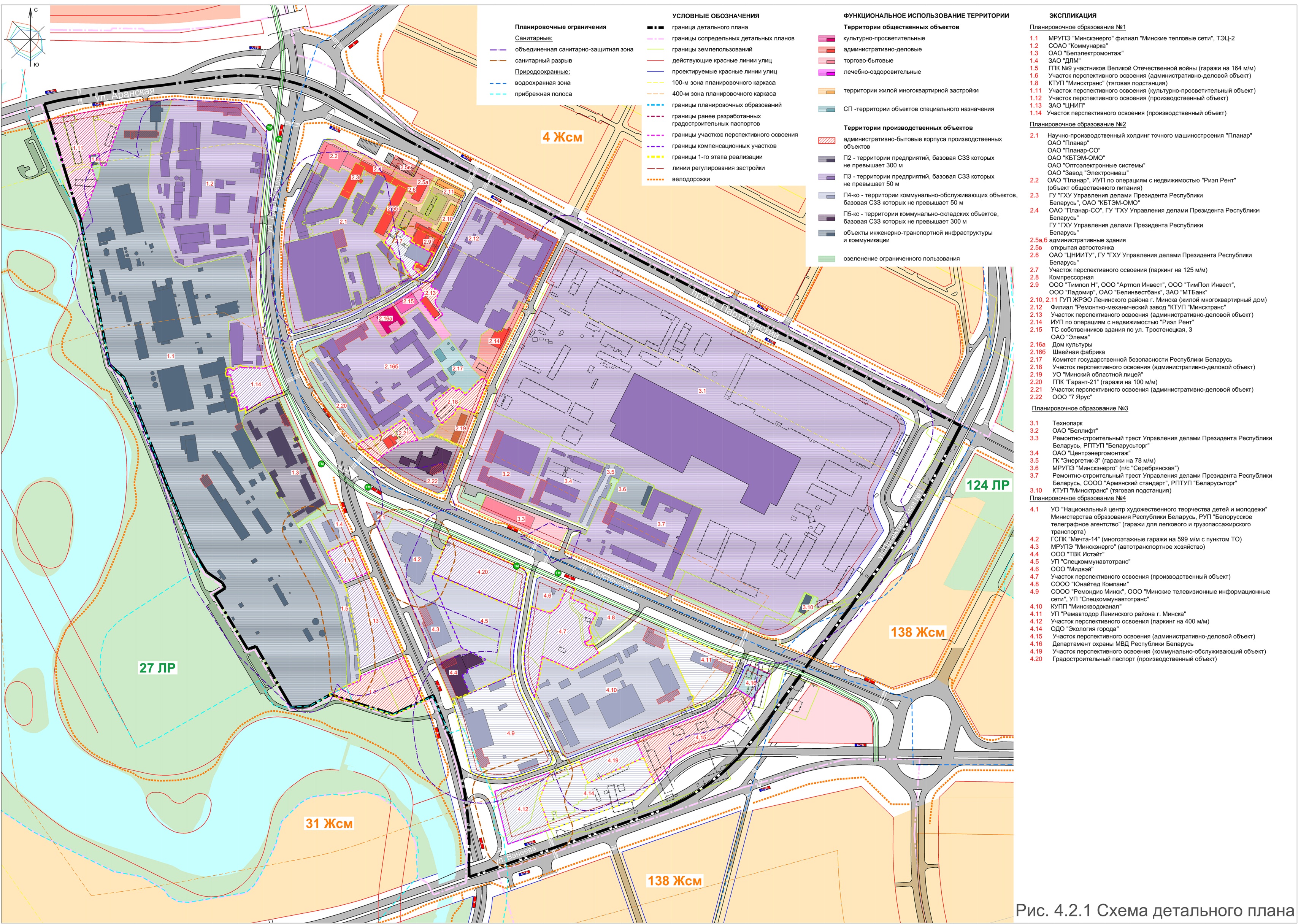
**по производственному фонду:**

* строительство производственных объектов (объекты № № 1.12, 1.13, 1.14, 4.20 по экспл. детального плана);
* завершение строительства объекта № 2.22 по экспл. опорного плана;
* реконструкция объектов с новым строительством №№ 4.7 (со сносом объектов 4.7б по экспл. опорного плана), 4.9, 4.11, 4.14 (со сносом объектов 4.14а и 4.14б по экспл. опорного плана);
* трансформация торгово-бытового объекта в производственный с новым строительством (объект № 2.7 по экспл. детального плана);
* снос объектов №№ 2.8, 2.18а, 2.18б, 2.21.

Таблица 2.3.1 Динамика жилищного, производственного, общественного фонда и фонда спецназначения

по этапам реализации проекта

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ этапа** | **Временной период** | **Жилищный фонд,**  **тыс. м2 общ. пл. квартир** | | **Производственный фонд,**  **тыс. м2 общ. пл.** | | | | **Общественный фонд,**  **тыс. м2 общ. пл.** | | | | **Фонд объектов специального назначения, тыс. м2 общ. пл.** | | |
| **снос** | **всего на конец периода** | **снос** | **убыль при трансформации** | **прирост при трансформации, новом строительстве** | **всего на конец периода** | **снос** | **убыль при трансформации** | **прирост при трансформации, новом строительстве** | **всего на конец периода** | **снос** | **новое строительство** | **всего на конец периода** |
| Современное состояние | |  | 6,1 |  |  |  | 499,8 |  |  |  | 55,7 |  |  | 1,8 |
| 1 | 1-ый этап реализации проекта | - | 6,1 | 3,2 | - | 109,2 | 605,8 | 0,3 | 2,4 | 57,1 | 110,1 | - | - | 1,8 |
| 2 | 2-ый этап реализации проекта | 3,0 | 3,1 | 124,7 | 2,2 | 445,2 | 924,1 | - | - | 90,2 | 200,3 | 0,5 | 3,8 | 5,0 |
| **Итого:** | | **3,0** | **3,1** | **127,9** | **2,2** | **554,4** | **924,1** | **0,3** | **2,4** | **147,3** | **200,3** | **0,5** | **3,8** | **5,0** |

****

**2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана**

| **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **Сущ. положение** | **Проектные предложения** | **1 этап реализации** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **1. Население** | | | | |
| Численность населения | тыс. чел. | 0,3 | 0,13 | 0,28 |
| Плотность населения | чел./га | 273 | 162 | - |
| **2. Территории** | | | | |
| Площадь территории в границах ДП | га | 132,8 | 132,8 | 132,8 |
| Площадь территории отдельных функциональных зон: |  |  |  |  |
| - жилые | -//- | 0,9 | 0,7 | - |
| - общественные | -//- | 3,1 | 7,7 | - |
| - производственные | -//- | 99,8 | 92,8 | - |
| - озелененные | -//- | 4,1 | 1,0 | - |
| - улично-дорожная сеть | -//- | 23,2 | 30,0 | - |
| - спецтерритории | -//- | 0,6 | 0,6 | - |
| - прочие | -//- | 1,1 | - | - |
| **3. Жилая застройка** | | | | |
| Общее количество жилищного фонда | тыс.м2 общ. пл. / квартир | 6,1 / 131 | 3,1 / 71 | 6,1 / 131 |
| Средняя обеспеченность населения жилищным фондом | м2/чел. | 20,3 | 24,0 | 22,0 |
| Снос жилищного фонда | тыс.м2 общ. пл. / квартир | - | 3,0 / 60 | - |
| Плотность многоквартирного жилищного фонда | м2/га | 5544 | 3875 | - |
| **4. Общественная застройка** | | | | |
| Общая площадь застройки | тыс. м2 | 55,7 | 200,3 | 110,1 |
| Снос | -//- | - | 0,3 | 0,3 |
| Трансформация | -//- | - | 2,4 | 2,4 |
| Новое строительство | -//- | - | 145,1 | 57,1 |
| Численность работающих | тыс. чел. | 3,2 | 5,7 | 3,9 |
| Средняя плотность работающих | чел./га | 1065 | 740 | - |
| **5. Производственная застройка** | | | | |
| Общая площадь застройки | тыс. м2 | 499,8 | 924,1 | 605,8 |
| Снос | -//- | - | 127,9 | 3,2 |
| Трансформация | -//- | - | 2,2 | - |
| Новое строительство | -//- | - | 552,0 | 106,8 |
| Численность работающих | тыс. чел. | 9,6 | 15,6 | 10,2 |
| Средняя плотность работающих | чел./га | 96 | 168 | - |
| **6. Застройка спецтерриторий** | | | | |
| Общая площадь застройки | тыс. м2 | 1,8 | 5,0 | 1,8 |
| Снос | -//- | - | 0,5 | - |
| Новое строительство | -//- | - | 3,8 | - |
| Численность работающих | тыс. чел. | 0,1 | 0,2 | 0,1 |
| Средняя плотность работающих | чел./га | 126 | 333 | - |
| **7. Социальная инфраструктура** | | | | |
| Объекты торговли | м2 торг. пл. | 2330 | 6679 | 2330 |
| Объекты общественного питания | пос. мест | 760 | 1265 | 905 |
| Предприятия бытового обслуживания | раб. мест | 35 | 20 | 35 |
| Спортивные помещения | м2 пл.пола | 440 | 440 | 440 |
| Аптеки | раб. мест | 1 | 1 | 1 |
| Отделение банка | объект | 2 | 2 | 2 |
| **8. Инженерно-транспортная инфраструктура** | | | | |
| Протяженность уличной сети всего | км | 6,68 | 9,15 | 6,68 |
| в том числе по категориям  в соответствии с ТКП 45-3.01-116  (табл. 11.1): |  |  |  |  |
| * городского значения | км | 2,24 | 4,72 | 2,24 |
| * районного значения | км | 1,63 | 0,83 | 1,63 |
| * местного значения | км | 2,81 | 3,6 | 2,81 |
| Автомобильные парковки | машино-мест | 2277 | 1440 | 2106 |
| Автомобильные стоянки | машино-мест | 1616 | 7575 | 2346 |
| в том числе за пределами детального плана | машино-мест | - | - | - |
| Общее водопотребление | тыс. м3/сутки | 0,682 | 1,640 | 0,779 |
| Объем сточных вод | тыс. м3/сутки | 0,682 | 1,640 | 0,779 |
| Суммарная электронагрузка | МВт | 24,4 | 61,7 | 31,7 |
| Суммарное теплопотребление | МВт | 27,2 | 64,4 | 39,3 |
| в том числе |  |  |  |  |
| *от централизованного теплоснабжения* | МВт | 27,2 | 39,0 | 39,3 |
| *от индивидуального теплоисточника* | МВт |  | 25,4 |  |
| Количество номеров (портов) телефонной связи | тыс. номеров (портов) | 2,703 | 4,414 | 2,931 |
| Территория, требующая инженерной подготовки | га | – | – | – |
| Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т/год | 1,35 | 2,176 | 1,476 |
| Расход газа | тыс. м3/год | 230299 | 236580 | 230299 |
| **9. Охрана окружающей среды** | | | | |
| Озеленённость территории | % | 20 | 22,3 | 20 |
| Обеспеченность озеленёнными территориями общего пользования | м2/чел | - | - | - |
| Площадь санитарно-защитных зон | га | 127,1 | 113,8 | 113,8 |
| **10. Охрана среды материальных недвижимых ценностей** | | | | |
| Площадь охранной зоны | га | - | - | - |
| Площадь зоны регулируемой застройки | га | - | - | - |

\* недостающими объектами население будет обеспечиваться на прилегающих территориях

**3 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**3.1 Регламент А. Типы и подтипы производственных зон**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Тип производственной зоны | № п/п | Подтип производственной зоны | Характеристики |
| 1 | П3 | 4 | П3-н | Промышленные зоны с предприятиями, параметры которых отвечают высокой (в), средней (с) и низкой (н) структурообразующей значимости и базовая санитарно-защитная зона (СЗЗ) не превышает 50 метров |
| 5 | П3-с |
| 6 | П3-в |

**3.2 Регламент В. Параметры застройки территории**

*3.2.1 Интенсивность градостроительного освоения*

для производственных

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Нормативные показатели для участков предприятий | Единица измерения | Структурообразующая значимость | | |
| высокая (в) | средняя (с) | низкая (н) |
| 1 | Плотность работающих | чел./га | 100–150 | 50–100 | до 50 |
| 2 | Плотность застройки | тыс. м2/га | до 20 | 10 | 5 и более |
|  | Дополнительные |  |  |  |  |
| 3 | Емкость работающих | чел. | более 1000 | от 200 до 1000 | до 200 |
| 4 | Коэффициент интенсивности использования участка | – | 1,5–2,0 | 1,0–1,5 | 0,5–1,0 |
| 5\* | Ресурсопотребление: |  |  |  |  |
| 5.1 | водопотребление | тыс. м3/сутки | более 20 | 5–20 | до 5 |
| 5.2 | теплопотребление | Гкал/час | более 20 | 5–20 | до 5 |
| 6\* | Грузооборот | т/год | более 100 тыс. | от 40 до 100 тыс. | 40 |

для общественных

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Планировочные пояса города | Типология общественных территорий | Коэффициент интенсивности застройки территории, Kин |
| 1 | II – центральный | 1. Общественные территории: | 4,0–1,0 |
| административно-деловые | 4,0–2,0 |
| торгово-бытовые | 2,5–1,5 |
| культурно-просветительные | 2,0–1,0 |
| лечебно-оздоровительные | 1,5–0,8 |

*3.2.2 Соотношение видов застройки*

После реализации всех проектных решений около 50% всей застройки будут составлять производственные объекты типа П3. Оставшаяся застройка представлена коммунально-обслуживающими (П4-ко), общественными (Осп-а, Осп-к, Осп-т, Осп-л), коммунально-складскими (П5-кс), специальными объектами, а также объектами инженерной инфраструктуры.

*3.2.3 Застроенность и озелененность*

для производственных

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип производственной территории | Типы производственных предприятий | Показатели освоения, % | |
| застроенность | озеленность\* |
| П2-н (с, в) | Промышленные предприятия с высокой, средней или низкой структурообразующей значимостью | 35–40 | не менее 20 |
| П3- н (с, в) | Промышленные предприятия с высокой, средней или низкой структурообразующей значимостью | 40–50 | не менее 20 |
| П4-ко | Коммунально-обслуживающие предприятия | 40–50 | 20–25 |
| П5-кс | Коммунально-складские предприятия | 35–40 | не менее 20 |

для общественных

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Индексы | Тип застройки общественных зон | Показатели освоения, % | | |
| застроенность | поверхность  с твердым покрытием | озелененность |
| 1 | О1(2)сп-а | Админстративно-деловые центры | до 50 | до 40 | 25 |
| 2 | О1(2)сп-к | Культурно-просветительные центры | до 40 | до 40 | 25 |
| 3 | О1(2)сп-т | Торгово-бытовые центры | до 50 | до 40 | 25 |
| 4 | О1(2)сп-л | Лечебно-оздоровительные центры | до 30 | до 20 | 55–75 |

\* показатель озелененности для новых производственных объектов увеличен на 5%, поскольку проектируемая территория находится в экологическом коридоре I-го порядка

*3.2.4 Физические параметры планировки и застройки производственных территорий и обеспеченность инженерно-транспортной инфраструктурой*

Учитывая расположение проектируемой территории в центральном поясе в зоне влияния планировочного каркаса, к застройке предъявляются повышенные эстетические требования.

Фронт непрерывной производственной застройки вдоль планировочных осей города не должен превышать 200 м. В глубину производственная застройка должна быть не более 300 м.

Размер модуля участка производственной застройки на основных магистралях должен быть не более 5 га.

**3.3 Регламент Б. Перечень видов объектов для размещения на территориях в производственных зонах**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | П3 | | | Примечания |
| П3-н | П3-с | П3-в |
| 1 | 2 | 6 | 7 | 8 | 11 |
|  | Приоритетные\* |  |  |  | \*По детальному плану |
| 1 1.1 | Промышленные предприятия: легкая и пищевая промышленность | О | О | В | «В» регулируется:  1) емкостью работающих на производстве; 2) размерами участков; 3) экологическими требованиями; 4) дополнительными обоснованиями |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1.2 | промышленность строительных материалов | З | З | З | « |
| 1.3 1.4 | деревоперерабатывающая машиностроение и станкостроение | В\* В | В\* В | З В | \* за исключен. первичной переработки древесины |
| 1.5 1.6 1.7 1.8 | металлообработка химическая фармацевтическая электронная, приборостроение, оптика | В З В О | В З В О | В З В О | «  «  \*\*только для производства лекарственных средств на основе растительного сырья |
| 1.9 | производственные объекты малого предпринимательства | О | О | О | « |
| 2 | Коммунальные объекты: |  |  |  |  |
| 2.1 | предприятия по обслуживанию средств транспорта (трамвайные депо, троллейбусные парки, автобусные парки, таксомоторные парки, парки уборочных машин) | В | З | З | «В» для размещения в срединном и периферийном поясах города |
| 2.2 | предприятия бытового обслуживания (фабрики- прачечные, фабрики-химчистки) | О | О | О |  |
| 2.3 | предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО | З | З | З |  |
| 2.4 | предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и тому подобное) | О | В | В |  |
| 2.5 | склады, базы | В | З\* | З\* | «В» для размещения в периферийном поясе |
| 2.6  2.6.1 | мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации  предприятия по сортировке ТКО и пункты досортировки | З  О | З  О | З  О | «В» для размещения за пределами перспективной городской черты «В» в соответствии с экологическими требованиями \*Кроме объектов коммунального хозяйства города |
| 2.7 | объекты инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, НС и тому подобное) | В | В | З |
| 2.8  2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 | объекты малого предпринимательства  пожарные депо тюрьмы кладбища ТЭЦ спецтерритории Минобороны | В  О З З З З | В  О З З З З | В  О З З З З |
| 3 | Объекты внешнего транспорта: |  |  |  |  |
| 3.1 | станции железнодорожные пассажирские | З | В | О | «В» с учетом санитарных и экологическими требований     «О» – за пределами перспективной городской черты «В» для размещения в периферийном поясе города |
| 3.2 | станции железнодорожные, контейнерные, грузовые склады для хранения грузов и тому подобное | В | З | З |
| 3.3 | технические станции | В | З | З |
| 3.4 3.5 3.6 | аэропорты вертолетные станции автовокзалы межгородского значения | З О З | З В В | З В О |
| 3.7 | станции техобслуживания грузового автотранспорта | В | З | З |
| 3.8 | таможенные терминалы | З | З | З |  |
| 4 | Дополнительные\*  Жилая застройка: |  |  |  | \*По детальному плану |
| 4.1 4.2 4.3 4.4 | многоквартирная усадебная общежития гостиницы | З З В В | З З В В | З З В В | «В» – только дома для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны |
| 5 | Общественные здания:\* |  |  |  | \*по градостроительному |
| 5.1 | административные здания, проектно- | В | В | О | обоснованию ДП |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|  | исследовательские организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства |  |  |  |  |
| 5.2 | учреждения здравоохранения (поликлиники, станции скорой помощи) | З | В | В | «В» – только для учреждений здравоохранения, обслуживающих работающих на предприятиях |
| 5.3 | учреждения социального обеспечения | З | З | З |  |
| 5.4 | предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания | В | В | В | «В» – только на примагистральных территориях |
| 5.5 | учреждения общего среднего и дошкольного образования | З | З | З |  |
| 5.6 | учреждения среднего специального образования | З | В | В | «В» для учреждений, связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм |
| 5.7  5.8 | учр. специального образования  учреждения развлечений и культуры | З  В | З  В | З  В |  |
| 5.9 | физкультурно-спортивные сооружения, гостиницы | В | В | В | «В» – в примагистральных зонах для работающих на предприятиях |
| 5.10 | санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы) | З | З | З |  |

**3.4 Регламент Г. Формы освоения**

Проектом предусмотрены следующие формы освоения:

- режим «сохранение» существующего использования территории для участков, соответствующих регламентам генерального плана;

- режим «реконструкция» — для участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом;

- режим «трансформация» — для участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом;

- режим «новое освоение» — для зон неопределенного вида функционального использования.

**3.5 Регламент Д. Планировочные ограничения**

*Структурно-планировочные:*

- центральный планировочный пояс;

- 100-м, 400-м, 1000-м зона планировочного каркаса (между 1-м и 2-м транспортными кольцами).

*Экологическое регулирование:*

- проектируемый район находится на территории экологического коридора I-го порядка, частично – в зоне влияния Минского радонового разлома.

*Природоохранные:*

- по юго-западной части проектируемого района проходит водоохранная зона р. Свислочь.

*Санитарные:*

- санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов.

**3.6 Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования**

- ***общий порядок*** оформления разрешительной документации на проектирование и строительство зданий и сооружений, параметры которых соответствуют регламентам генерального плана г. Минска с разрешенными режимами размещения (основного – «О» и возможного – «В» размещения) и градостроительным проектам детального планирования, осуществляется Минским горисполком в установленном законодательством порядке.

- ***специальный порядок*** устанавливается для случаев, когда требуется определение индивидуальных градостроительных регламентов (параметров) планировки и застройки территории. Специальный порядок оформления разрешительной документации на проектирование и строительство зданий и сооружений на территориях историко-культурных ценностей требует наличия утвержденного градостроительного проекта регенерации. Для проектирования и строительства уникальных объектов и комплексов на территориях высокой градостроительной ценности требуется наличие разработанного и утвержденного в установленном порядке экспериментального градостроительного проекта детального планирования.

- если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство, запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «З»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.

-  изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальной градостроительной документации.

- до реализации градостроительных проектов по реконструкции, трансформации территорий, разрешаются все виды ремонтов и инженерное оборудование существующей застройки, обеспечивающее безопасные условия жизнедеятельности.

- проектирование и строительство (реконструкции) расположенных в водоохранных зонах объектов производственного и коммунального назначения и других зданий и сооружений с подземными помещениями требует проведения гео-экологических изысканий.