МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

УП «МИНСКГРАДО»

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

**Градостроительный проект детального планирования в границах ул. Ульяновской - р. Свислочь - ж/д "Минск-Борисов" - ул. Свердлова (внесение изменений) в г. Минске**

Минск

сентябрь 2019 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Наименование** | **Стр.** |
|  | Содержание | 2 |
| **1** | **Общие данные** | 3 |
| **2** | **Основные положения** | 6 |
| 2.1 | Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района | 6 |
| 2.2 | Основные проектные решения | 7 |
| 2.3 | Основные первоочередные градостроительные мероприятия | 21 |
| 2.4 | Основные технико-экономические показатели детального плана | 23 |
| **3** | **Градостроительные регламенты** | 28 |

**1 Общие данные**

**Введение:**

Градостроительный проект детального планирования в границах ул. Ульяновской - р. Свислочь - ж/д "Минск-Борисов" - ул. Свердлова (внесение изменений) в г. Минске выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Основные положения на основании:

- решения Минского городского исполнительного комитета от 10.01.2019 г. № 57 «О разработке градостроительных проектов»;

- письма комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 01.02.2019 г. № 14-7-2/432 «О заключении договоров»;

- задания комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома на проектирование градостроительного проекта детального планирования территории, утвержденного от 22.03.2019 г.

При проектировании градостроительного проекта детального планирования территории учтены:

- исходные данные «Минское городское управление МЧС» от 19.06.219 г.№ 47/02-11/1367 на разработку раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»;

- данные письма ГУ «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» от 06.03.2019 г.№ 14.4-18/260 «О фоновых концентрациях и расчетных метеохарактеристиках»;

- проект зон охраны историко-культурной ценности – здания по ул. Ульяновская, 29 в г. Минске.

При проектировании градостроительного проекта детального планирования территории использовались материалы:

- топографической подосновы М 1:500, М 1:2000;

- государственного градостроительного кадастра г. Минска;

- единого государственного регистра недвижимого имущества НКА РБ;

- генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15 сентября 2016 г. № 344);

- ранее разработанного объекта «Градостроительный проект детального планирования в границах ул.Ульяновской – р.Свислочь – ж/д «Минск-Борисов» – ул.Свердлова в г.Минске, утвержденный решением Мингорисполкома от 05.11.2015 № 3024.

**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, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003г. № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15 сентября 2016г. № 344);

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

* красные линии уличной сети;
* границы функциональных зон;
* регламенты градостроительного использования территорий (далее - градостроительные регламенты);
* очередность освоения территорий с выделением первоочередных мероприятий по реализации ДП;

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

- разработка инженерно-технических мероприятий гражданской обороны.

**Границы проектирования:** Проектируемая территория площадью 34 га находится в ядре города Минска в Ленинском административном районе, входит в состав зоны общественной многофункциональной застройки (22 О1) и зоны озеленённых ландшафтно-рекреационных территорий 25 ЛР и ограничена:

- с севера – ул. Ульяновской;

- с востока – зоной общественной многофункциональной застройки 21 О1;

- с юга – полосой отвода железной дороги направления «Минск-Борисов»;

- с запада – ул. Свердлова.

**2 Основные положения**

**2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района**

В соответствии с поставленными задачами проекта, принятыми решениями генерального плана г. Минска и разработанной проектной документации на строительство объектов в границах разрабатываемого детального плана, проектируемая территория рассматривается с позиции ее возможного упорядочения и более эффективного использования. Определены основные направления реконструкции данного района c параметрами приоритетного размещения объектов международного, национального и регионального значения с максимальной для городского планировочного ядра интенсивностью застройки путем трансформации и реконструкции застроенных территорий, сохранения и благоустройства ландшафтно-рекреационных территорий со средними рекреационными нагрузками.

Определены основные концептуальные направления градостроительного развития территории проектируемого района в соответствии с установленными целями и задачами развития г. Минска и предусматривают:

* обеспечение функционально-планировочного комфорта процессов жизнедеятельности, архитектурно-пространственного многообразия застройки;
* достижение привлекательности проектируемой части города;
* достижение высоких стандартов качества городской среды при соблюдении действующего законодательства;
* решение вопросов инженерно-транспортной инфраструктуры;
* размещение расчетного количества машино-мест для хранения автотранспорта.

**2.2 Основные проектные решения**

Основные градостроительные мероприятия, предусмотренные к реализации, как в приоритетном, так и на последующих этапах развития, ставят перед собой задачи совершенствования городской среды.

Проектом определены следующие направления формирования территории детального плана:

- реконструкция, трансформация, сохранение территорий зоны общественной многофункциональной застройки (22 О1);

- благоустройство ландшафтно-рекреационных территорий зоны (25 ЛР);

- формирование района комфортного и благоустроенного строительства;

- сохранение и благоустройство внутриквартальных территорий существующей многоквартирной застройки;

- размещение объектов общественного назначения соответствующих столичному уровню;

- реконструкция и благоустройство существующей улично-дорожной сети со строительством новых улиц;

- трансформация неэффективно используемых коммунально-обслуживающих территорий, увеличение количества мест хранения автотранспорта на трансформируемых и реконструируемых территориях;

- повышение уровня инженерного оборудования проектируемого района, обеспечение застроенных территорий всеми видами инженерных коммуникаций;

- проектный жилой фонд территории составит - 44,3 тыс. м2 общ. пл. квартир в том числе:

- многоквартирный – 26,5 тыс. м2 (272 квартиры);

- фонд студенческих общежитий – 17,8 тыс. м2 общ. пл. (886 комнат)

**-** проектное население составит - 2,75 тыс. чел., в том числе:

- в многоквартирном жилищном фонде – 0,52 тыс. чел.

- в общежитиях БГТУ – 2,23 тыс. чел.

- фонд общественных объектов составит - 141,2 тыс. м2 общ. пл.

- фонд коммунально-обслуживающих – 9,0 тыс. м2 общ. пл.

- численность работающих ориентировочно составит 3,95 тыс. чел., в том числе:

- на общественных объектах – 3,93 тыс. чел.

- на коммунально-обслуживающих объектах – 0,02 тыс. чел.

- плотность общественного фонда составит – 15,3 тыс. м2/га;

- плотность производственного (коммунально-обслуживающего) фонда составит – 15 тыс. м2/га.

Освоение проектируемой территорий связано в основном с реконструкцией и трансформацией существующих общественных, жилых и производственных объектов и территорий и включает следующие мероприятия:

**Освоение проектируемой территории предусматривает:**

* сохранение существующей жилой многоквартирной застройки со встроенными предприятиями торговли, бытового обслуживания в первых этажах, с сохранением зеленых насаждений, организацией площадок отдыха, детских площадок, (номер по экспликации детального плана 2, 27, 11, 12);
* реконструкция территории УО "Белорусский Государственный Технологический Университет" с целью ее благоустройства и организации удобных пешеходных связей (номер по экспликации детального плана 1);
* реконструкция территории здания административного назначения по ул. Ульяновская, 31 (номер по экспликации детального плана 3);
* сохранения историко-культурной ценности – здания по ул. Ульяновская, 31 (номер по экспликации детального плана 4);
* сохранение до начала строительства выхода из тоннеля по ул. Ульяновская административного здания УП "Белгосстрах" по ул. Ульяновская, 25 (номер по экспликации детального плана 5);
* сохранение до начала строительства выхода из тоннеля по ул. Ульяновская здания энергетики РП-007 РУП «Минскэнерго» по ул. Ульяновская, 23 (номер по экспликации детального плана 6);
* сохранение зданий дипломатических представительств: здание посольство республики Молдова "Дипсервис" ул. Белорусская, 2 (номер по экспликации детального плана 7), здание посольство Ливии Ливийская Арабская Джамахирия ул. Белорусская, 4 (номер по экспликации детального плана 8);
* строительство объекта, отвечающего регламентам подзоны общественного назначения О2 на месте сноса жилой усадебной застройки по ул. Ульяновская, 27/2, ул. Белорусская, 6, 8, пер. Круглый, 1 (два дома), 7, 9 (номер по экспликации детального плана 36);
* строительство объекта, отвечающего регламентам подзоны общественного назначения О2 на месте сноса жилой усадебной застройки по ул. Белорусская, 12, пер. Круглый, 14 и многоквартирного жилого дома по ул. Белорусская, 10 (номер по экспликации детального плана 37);
* строительство объекта, отвечающего регламентам подзоны общественного назначения О2 на месте сноса административного корпуса с производственными зданиями и сооружениями ЗАО «Прайминвест» по ул. Свердлова, 23 (номер по экспликации детального плана 38);
* строительство объекта, отвечающего регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко на свободных от застройки территориях (номер по экспликации детального плана 39);
* реконструкция с увеличением параметров застройки территории УП «Романтик» и ОАО «Приорбанк» с целью размещения объекта, отвечающего регламентам подзоны общественного назначения в составе ландшафтно-рекреационной зоны, (номер по экспликации детального плана 16);
* сохранение территории спортивного стадиона УО "Белорусский Государственный Технологический Университет" (номер по экспликации детального плана 17);
* строительство спортивного комплекса с бассейном (номер по экспликации детального плана 15);
* реконструкция территории общежитий № 4 и № 5 УО "Белорусский Государственный Технологический Университет" по ул. Белорусская 9, 21(номер по экспликации детального плана 14);
* сохранение тяговой подстанции № 10 по пер. Круглый, 12 ГП "Минсктранс" (номер по экспликации детального плана 28);
* сохранение ТП №2189 РУП «Минскэнерго» ул. Свердлова, 23ТП №2160 РУП «Минскэнерго» по ул. Белорусская, 19 (номер по экспликации детального плана 29, 33);
* сохранение ЦТП УО "Белорусский Государственный Технологический Университет" по ул. Белорусская, 19 (номер по экспликации детального плана 34);
* благоустройство территории зоны озелененных ландшафтно-рекреационных территорий: увеличение территории Ляховского сквера, организация сквера на месте сноса двух усадебных жилых домов по ул. Белорусская, 39;
* организация сквера на пересечении ул. Пректируемая №1 и ул. Белорусская;
* территорию общежитий УО "Белорусский Государственный Технологический Университет", попадающую в границы зоны 25 ЛР, предлагается благоустроить и запретить строительство объектов.

**2.2.1 Уличная сеть и транспорт**

**Уличная сеть**

Ул. Свердлова.

На проектируемом участке улицы от путепровода железной дороги до пересечения с ул. Бобруйской, с целью улучшения организации и безопасности дорожного движения, проектом предлагается расширить проезжую часть ул. Свердлова до достижения минимально допустимых габаритов улицы общегородского значения, добавить минимально необходимую разделительную полосу, увеличить тротуары, устроить велосипедную дорожку. Участок ул. Свердлова от пересечения с ул. Бобруйской до пересечения с ул. Ульяновской сохраняется в существующих габаритах по причине отсутствия территориальной возможности расширения в условиях сохраняемой застройки. В местах размещения пешеходных переходов проектом предлагается устройство островков безопасности.

Ул. Ульяновская.

На срок реализации проекта ул. Ульяновскую предлагается оставить без изменений, учитывая её недавнюю реконструкцию.

Ул. Октябрьская.

На расчетный срок детального плана сохраняется без изменений.

Ул. Белорусская.

На участках улицы, где габарит проезжей части менее 7 метров предлагается уширить проезжую часть до 7 метров. Вдоль улицы предлагается обустроить карманы для парковки автомобилей. На время реализации ПДП сохраняется примыкание ул. Белорусской к ул. Свердлова.

Ул. Проектируемая № 1.

В створ пересечения ул. Свердлова с ул. Бобруйской проектом предлагается подключить ул. Проектируемую №1, соединив ул. Свердлова и ул. Белорусскую. Такое решение позволит разгрузить ул. Белорусскую и пересечение ул. Белорусской с ул. Ульяновской. Появится дополнительный удобный въезд на проектируемую территории, что выгодно с точки зрения организации сообщения транспорта. Красные линии ул. проектируемой находятся в кадастре красных линий г. Минска с момент утверждения предыдущего ПДП.

**Пассажирский транспорт**

Обслуживание территории в границах проектирования будет осуществляться:

- 1-ой линией метрополитена, входы настанцию которой «Пл. Ленина» расположены на ул. Бобруйской (под железнодорожным вокзалом) и на площади Ленина;

- 2-ой линией метрополитена, станция «Первомайская» расположена на ул. Ленина;

- в зону пешеходной доступности попадает станция 3-ей линии метрополитена «Вокзальная»;

- маршрутами автобуса, следующими по ул. Бобруйской и ул. Свердлова;

- маршрутами троллейбуса, следующими по ул. Бобруйской и ул. Свердлова;

- маршрутами трамвая, проходящего по ул. Ульяновской.

В зоне пешеходной доступности от проектируемой территории располагается крупный транспортно-пересадочный узел на базе железнодорожного вокзал «Минск-Пассажирский» и автовокзала «Центральный».

**Велосипедная инфраструктура**

Дополнительно к существующей велосипедной дорожки вдоль реки Свислочь проектом предлагается организовать велосипедные дорожки вдоль улиц: Свердлова, Ульяновская, Белорусская, Проектируемая №1. Велодорожку вдоль улицы Белорусской предлагается завершить разворотным кольцом и не выводить на существующую магистральную велодорожку вдоль реки Свислочь по причине сложного рельефа.

**Обеспеченность местами хранения автотранспорта**

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

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

В соответствии с расчётами в границах проектируемой территории требуется:

- **263** машино-места на парковках/стоянках для населения;

- **224** машино-места на парковках/стоянках для студентов общежитий;

- 1947 машино-мест для объектов нежилого фонда. Проектом принимается для существующих объектов фактическое количество существующих машино-мест. Итого для объектов нежилого фонда необходимо разместить **1345** машино-мест.

Для хранения автомобилей населения предлагается использовать:

- существующий паркинг емкостью **80** машино-мест (для автомобилей жителей);

- существующие и проектируемые плоскостные парковки на специально выделенных площадках, в уширениях проезжей части, вдоль проезжей части в местах где стоянка транспортных средств не запрещена Правилами дорожного движения (ориентировочная емкость – **250** машино-мест);

- проектируемый паркинг ёмкостью 300 машино-мест (объект №39 по экспликации ПДП), из них для населения требуется **157** машино-мест.

**Железная дорога**

Согласно генеральной схеме развития Минского железнодорожного узла в перспективе планируется расширение полосы отвода для железных дорог в рамках программы по развитию городских электричек. На участке железной дороги проходящем по границе территории проектирования в перспективе планируется строительство дополнительного 4-го железнодорожного пути, увеличение существующей полосы отвода.

В соответствии с решениями генерального плана г. Минска в перспективе под ул. Ульяновской будет построен подземный транспортный тоннель (выход и вход в тоннель запроектированы в границах разрабатываемой территории), который соединит ул. Ульяновскую с ул. Жуковского и перспективным первым транспортным кольцом. Существующее примыкание ул. Белорусской к ул. Ульяновской станет мало функциональным, так как въезд на территорию проектируемого квартал в зоне примыкания возможно будет организовать только с выезда из тоннеля. Учитывая перспективные решения, после реализации транспортного тоннеля, проектом предлагается вывести ул. Белорусскую на ул. Октябрьскую по середине существующего сквера, и далее по ул. Октябрьской на ул. Ульяновскую через регулируемое пересечение. Данное решение обусловлено отсутствием других, более щадящих, возможностей конструктивного исполнения перспективного выезда и въезда в рассматриваемый микрорайон.

**2.2.2 Инженерное обеспечение территории**

**Водоснабжение.** Водоснабжение проектируемых объектов выполнить от существующей сети водопроводов Ø150 ÷ Ø400 мм на проектируемой территории. Предусмотреть необходимую реконструкцию трубопроводов с истекшим сроком амортизации, аварийных и попадающих под пятна застройки, с заменой и увеличением диаметра при необходимости, вынос участков, попадающих в пятно застройки.

**Бытовая канализация.** Канализование проектируемых объектов выполнить в существующую сеть бытовой канализации Ø300 ÷ Ø150 мм на проектируемой территории. Предусмотреть необходимую реконструкцию трубопроводов с истекшим сроком амортизации, аварийных и попадающих под пятна застройки, с заменой и увеличением диаметра при необходимости, вынос участков, попадающих в пятно застройки.

**Дождевая канализация.** Проложить уличные сети дождевой канализации Ø400 ÷ Ø600 мм по ул. Белорусской, Ø300 ÷ Ø400 мм по южной части ул. Белорусской – территории 25 ЛР, Ø300 ÷ Ø400 мм по ул. Ульяновской, продлить трубопровод Ø400 мм по ул. Свердлова. Отвод поверхностных стоков с территорий проектируемых объектов выполнить в существующую и проектируемую сеть уличных, квартальных и районных трубопроводов и коллекторов.

На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусматривается устройство локальных очистных сооружений. Устройство локальных очистных сооружений на выпусках в водный объект предусматривается после анализа и мониторинга фактических значений загрязняющих веществ.

**Теплоснабжение.** Теплоснабжение проектируемых объектов выполнить подключением к городским сетям централизованного теплоснабжения на проектируемой территории 2×Ø325 ÷ 2×Ø108 мм (сетевой район № 2 филиал «Минские тепловые сети»). Предусмотреть необходимую реконструкцию тепловых сетей с истекшим сроком амортизации, аварийных и попадающих под пятна застройки, вынос участков тепловых сетей, попадающих в пятно застройки.

**Электроснабжение.** Электроснабжение проектируемых объектов предусматривается от существующей системы электроснабжения 10 кВ и 0,4 кВ на проектируемой территории (центры питания на напряжении 10кВ ТЭЦ-2, ПС 110/10кВ «Немига» и «Первомайская»). Предусматривается сооружение трех ТП 10/0,4кВ. Проектируемые системы электроснабжения увязать по сети 10кВ с существующей системой электроснабжения района. При необходимости выполнить реконструкцию существующих ТП 10/0,4 кВ (установка трансформаторов большей мощности, замена КЛ с низкой пропускной способностью и т.д.).

**Газоснабжение.** Газоснабжение объектов нового строительства на проектируемой территории не предусматривается.

**Телефонизация, телефикация.** Удовлетворение потребности в телефонной связи проектируемых объектов предусматривается от существующей уличной сети телефонной канализации. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

**Радиофикация.** Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в жилых и общественных зданиях следует предусмотреть размещение эфирных радиоприемников:в одноквартирных жилых домах, в многоквартирных и блокированных жилых домах – в каждой квартире, в общественных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Конкретные решения по инженерному обеспечению проектируемых объектов будут даны на следующих стадиях проектирования после получения технических условий эксплуатирующих организаций и разработки проектной документации.

**2.2.3 Мероприятия по оптимизации окружающей среды**

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

* *по охране воздушного бассейна:*
* упорядоченное хранение транспорта: места хранения размещаются в отдельно стоящем многоуровневом гараже-стоянке, а также в гаражах-стоянках в составе многофункциональных административно-деловых и жилых комплексов с обеспечением нормативных требований по ПДК и ПДУ на территории жилой застройки, учреждений образования. Вблизи жилых домов и учебных заведений предусматривается размещение гаражей только закрытого типа (с организованным выбросом).

Основная экологическая проблема проектируемой территории является загрязнение атмосферного воздуха выбросами автотранспорта. С целью снижения воздействия проектом предусматривается:

* вынос производственных площадок;
* максимальное сохранение зеленых насаждений;
* посадка газоустойчивых зеленых насаждений;
* оптимизация улично-дорожной сети;
* оптимизация дорожного движения;
* проектирование мест хранения автотранспорта с соблюдением гигиенических нормативов.
* *шумозащитные мероприятия:*
* для обеспечения нормативных уровней шума в жилых помещениях, на территории, непосредственно примыкающей к жилым домам, в учреждении образования предусмотрены специальные шумозащитные мероприятия.

Кроме мероприятий, проводимых непосредственно на проектируемой территории, большое значение в улучшении состояния атмосферного воздуха и акустической обстановки будет иметь комплекс мероприятий, намеченных в Стратегии по снижению вредного воздействия транспорта на атмосферный воздух Республики Беларусь на период до 2020 г., (утверждена решением Совета Министров Республики Беларусь от 05.11.2013 №06/137-207, 214-258).

* *по охране и рациональному использованию водных ресурсов:*
* предусмотреть выполнение специального режима хозяйственной и иной деятельности в пределах водоохранной зоны и прибрежной полосы, регламентируемого Водным кодексом Республики Беларусь;
* на последующих стадиях проектирования выполнить специальные природоохранные мероприятия по защите водоносного горизонта от загрязнения, включая гидроэкологические обоснования размещения объектов;
* полное комплексное обеспечение всеми видами инженерной инфраструктуры.
* *по охране почв:*
* полное комплексное обеспечение всеми видами инженерной инфраструктуры;
* на последующих стадиях проектирования в соответствии с ТКП 45-1.02-253-2012\* "Инженерно-геоэкологические изыскания для строительства. Правила проведения" предусмотреть выполнение специальных инженерно-геоэкологических изысканий для определения конкретных решений по санации грунта.
* *по охране и рациональному использованию растительности:*
* максимальное сохранение существующих насаждений;
* реконструкция и ландшафтное благоустройство существующих ландшафтных объектов (скверов), расположенных в границах проектирования;
* озеленение и благоустройство рекреационной зоны вдоль р. Свислочь. Тем самым получает развитие водно-зеленый диаметр – обеспечивается непрерывность системы ландшафтно-рекреационных территорий в одном из самых проблематичных районов города.

В границах ландшафтно-рекреационной зоны предусматривается формирование следующей системы ландшафтных объектов: сквер Ляховский (сущ.) – бульвар-набережная вдоль правого берега р. Свислочь (персп.) – сквер в районе общественного центра, на месте сносимой усадебной застройки (персп.).

Вдоль р. Свислочь от Ляховского сквера до ж/д предусматривается создание бульваров-набережных, предназначенных для транзитного движения, кратковременного отдыха и прогулок. Озелененность данных объектов принимается не менее 85%, дорожки и площадки занимают до 15%.

В границах общественной зоны в дополнение к скверу по ул. Свердлова – ул. Ульяновской предусматривается создание сквера по ул. Белорусской.

Общая площадь озелененных территорий общего пользования составит 6,16 га.

Дворовые территории озеленяются в соответствии с требованием действующих нормативных документов.

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит на перспективу непосредственно на территории проектирования 22,4 м2/чел.

Общая площадь озелененных территорий составит на перспективу 13,06 га, озелененность территории – 38 %. Без учета улично-дорожной сети соответственно 11,48 га и 41 %.

В жилой застройке (новое строительство) соблюдается нормативный показатель обеспеченности озелененными территориями - 9 м2/чел.

На последующих стадиях проектирования предусмотреть соблюдение экологических норм и правил (в соответствии с Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от18.07.2017г. № 5–Т):

* нормативов посадки деревьев и кустарников на озелененных территориях;
* перечня видов деревьев, кустарников, допускаемых к посадке для целей озеленения.
* *требования к содержанию территории:*
* предусмотреть систему сбора, хранения, транспортировки, вторичного использования или захоронения отходов в соответствии с Законом Республики Беларусь "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.

Таким образом, реализация разработанных детальным планом природоохранных мероприятий позволят оптимизировать экологическое состояние проектируемой территории.

Реализация предложенных мероприятий предусматривается в один этап.

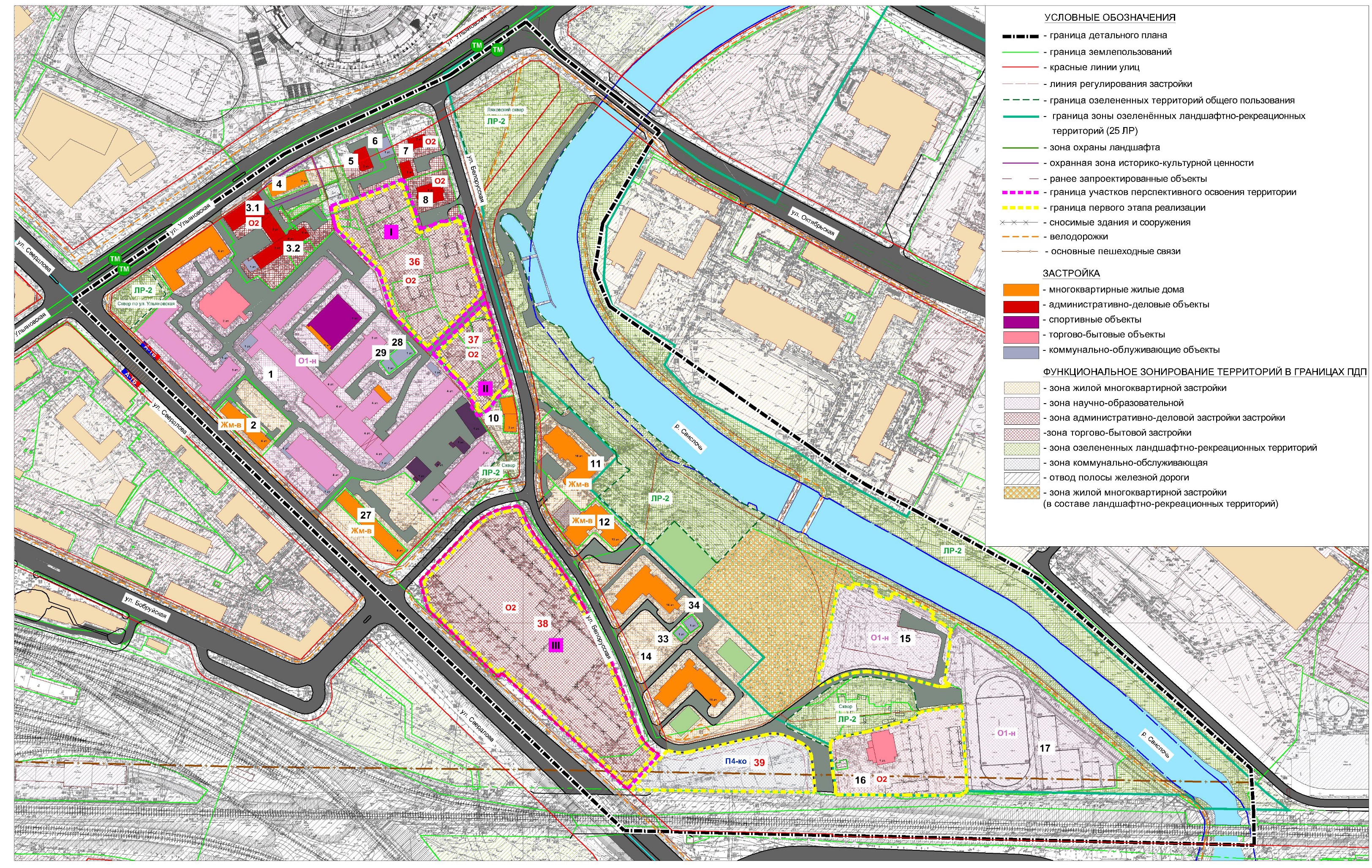


Рис 2.2.1 Проектное предложение

**2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия**

Проектом устанавливаются следующие временные этапы реализации проекта:

1-й этап – до 2025 г.,

2- й этап – 2025-2030 гг.

3-й этап – за 2030 г.

На первом этапе реализации проекта предусматривается:

- провести все мероприятия по реконструкции территорий объектов;

* строительство объекта, отвечающего регламентам подзоны общественного назначения О2 (номер по экспликации детального плана 36);
* строительство объекта, отвечающего регламентам подзоны общественного назначения О2 (номер по экспликации детального плана 37);
* строительство объекта, отвечающего регламентам подзоны общественного назначения О2 (номер по экспликации детального плана 38);
* строительство объекта, отвечающего регламентам подзоны коммунально-обслуживающего назначения П4-ко (номер по экспликации детального плана 39);
* реконструкция с увеличением параметров застройки территории УП «Романтик» и ОАО «Приорбанк» с целью размещения объекта, отвечающего регламентам подзоны общественного назначения в составе ландшафтно-рекреационной зоны (номер по экспликации детального плана 16);
* благоустройство территории зоны озелененных ландшафтно-рекреационных территорий: увеличение территории Ляховского сквера, организация сквера на месте сноса двух усадебных жилых домов ул. Белорусская, 39;
* формирование сквера на пересечении ул. Белорусская и ул. Проектируемая №1;
* благоустройство территории общежитий УО "Белорусский Государственный Технологический Университет", попадающую в границы зоны 25 ЛР, предлагается благоустроить и запретить строительство объектов;
* строительство спортивного комплекса с бассейном (номер по экспликации детального плана 15);
* строительство ул. Проектируемой №1 и реконструкция ул. Белорусская.

На втором этапе реализации проекта предусматривается:

Реализация мероприятий, предусмотренных первым этапом и не реализованных.

На третьем этапе реализации проекта предусматривается:

* строительство под ул. Ульяновской подземного транспортного тоннеля, который соединит ул. Ульяновскую с ул. Жуковского и перспективным первым транспортным кольцом;
* вывод ул. Белорусской на ул. Октябрьскую по середине существующего сквера, и далее по ул. Октябрьской на ул. Ульяновскую через регулируемое пересечение;
* снос административного здания УП "Белгосстрах" по ул. Ульяновская, 25 (номер по экспликации детального плана 5);
* перенос здания энергетики РП-007 РУП «Минскэнерго» по ул. Ульяновская, 23 на свободные территории в районе здания по ул. Ульяновская, 29 (номер по экспликации детального плана 6).

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

| **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **Сущ. положение** | **Проектные предложения** | **Проектные предложения (1-й этап реализации до 2025 г.)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. Население** | | | | |
| Численность населения | тыс. чел. | 2,83 | 2,75 | 2,754 |
| **2. Территории** | | | | |
| Площадь территории в границах ДП | га | 34,0 | 34,0 | 34,0 |
| Площадь территории в границах зоны 25ЛР: |  |  |  |  |
| - жилые | -//- | 1,7 | 1,23 | - |
| - общественные | -//- | 2,82 | 2,82 | - |
| - озелененные | -//- | 2,85 | 5,83 | - |
| - водные поверхности | -//- | 3,29 | 3,29 | - |
| - улично-дорожная сеть | -//- | 0,58 | 0,58 | - |
| - прочие | -//- | 2,51 | - | - |
| Площадь территории в границах зоны 22О1 |  |  |  |  |
| - жилые | -//- | 5,22 | 3,48 | - |
| - общественные | -//- | 5,42 | 8,85 | - |
| - озелененные | -//- | 0,14 | 0,33 | - |
| - водные поверхности | -//- | 0,04 | 0,04 | - |
| - производственные (коммунально-обслуживающие) | -//- | 2,47 | 0,6 | - |
| - улично-дорожная сеть | -//- | 3,1 | 5,72 | - |
| -территория внешнего транспорта | -//- | 1,23 | 1,23 | - |
| - прочие | -//- | 2,63 | - | - |
| **Жилая застройка** | | | | |
| Общее количество жилищного фонда | квартир | 291 | 272 | 274 |
| комнат в общ. | 886 | 886 | 886 |
| тыс. м2 общ. пл. | 45,9 | 44,3 | 44,34 |
| Средняя обеспеченность населения жилищным фондом | м2/чел. | 16,2 | 16,1 | 16,1 |
| Снос | квартир | - | 19 | 17 |
| тыс. м2 общ. пл. | - | 1,6 | 1,56 |
| **4. Общественная застройка** | | | | |
| Общая площадь общественной застройки | тыс. м2 | 65,5 | 141,2 | 141,2 |
| Снос | тыс. м2 | - | - | - |
| Прирост при реконструкции, трансформации, новом строительстве | тыс. м2 | - | 75,7 | 75,7 |
| Численность работающих | тыс. чел. | 1,86 | 3,93 | 3,93 |
| Средняя плотность работающих | чел./га | 309 | 426 | - |
| Плотность общественной застройки | тыс. м2 / га | 10,9 | 15,3 | - |
| **5. Производственная (коммунально-обслуживающая) застройка** | | | | |
| Общая площадь производственной застройки | тыс. м2 | 14,3 | 9 | 9 |
| Снос | тыс. м2 | - | 14,3 | 14,3 |
| Прирост при реконструкции, трансформации | тыс. м2 | - | 9 | 9 |
| Численность работающих | тыс. чел. | 0,6 | 0,02 | 0,02 |
| Средняя плотность работающих | чел./га | 243 | 3 | - |
| Плотность производственной застройки | тыс. м2 / га | 5,8 | 15,0 | - |
| **6. Социальная инфраструктура** | | | | |
| Учреждения общего среднего образования | мест  мест /1000 жителей | \* | \* | \* |
| Учреждения дошкольного образования | мест  мест /1000 жителей | \* | \* | \* |
| Продовольственные магазины | м2 торг. пл.  м2 т. пл.  /1000 жителей | 85,7  30 | 1279,7  465,3 | 1279,7  465 |
| Непродовольственные магазины | м2 торг. пл.  м2 т. пл.  /1000 жителей | 183,2  65 | 5478,2  1992 | 5478,2  1989 |
| Предприятия общественного питания | пос. мест  пос. мест  /1000 жителей | 26  9 | 720  262 | 720  261 |
| Предприятия бытового обслуживания | раб. мест.  раб. мест  /1000 жителей | 25  9 | 20  7 | 20  7 |
| Бани, сауны | помыв. мест.  помыв  /1000 жителей | - | - | - |
| Аптеки, аптечные киоски | объект | - | 2 | 2 |
| Отделения сбербанка | объект | - | - | - |
| Отделения связи | объект | - | - | - |
| Спортзалы общего пользования | м2  пл. пола  м2  пл. пола/1000 жителей | 50  851 | 5650  108652 | 5650  107823 |
| Спортплощадки | га  га/1000 жителей | - | \*\* | \*\* |
| Бассейны | м2 зеркала воды  м2зеркала воды/1000 жителей | - | 1250  454 | 1250  454 |
| Поликлиники | пос./смену  пос./смену  /1000 жителей | 40  681 | 380  7312 | 380  7253 |
| **7.Инженерно-транспортная инфраструктура** | | | | |
| Протяженность уличной сети всего | км | 1,89 | 2,05 | 2,05 |
| в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1): |  |  |  |  |
| общегородского значения | -//- | 1,14 | 1,14 | 1,14 |
| районного значения | -//- | - | - | - |
| местного значения | -//- | 0,75 | 0,91 | 0,91 |
| Автомобильные парковки/стоянки для населения | машино-мест | 80+70 | 487 | 487 |
| в том числе для  студентов | машино-мест | 15 | 224 | 224 |
| Автомобильные парковки/стоянки для объектов | машино-мест | 215 | 1345 | 1345 |
| Общее водопотребление | тыс. м3/сутки | 0,561 | 0,829 | 0,814 |
| Объем сточных вод | тыс. м3/сутки | 0,561 | 0,829 | 0,814 |
| Суммарная электронагрузка | МВт | 10,3 | 11,7 | 11,5 |
| Суммарное теплопотребление | МВт | 6,4 | 13,9 | 13,3 |
| Расход газа | тыс. м3/год | 82 | 23 | 23 |
| Количество номеров (портов) телефонной связи | тыс. номеров (портов) | 0,815 | 1,101 | 1,051 |
| Территория, требующая инженерной подготовки | га | – | – | – |
| Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т/год | 0,81 | 0,95 | 0,95 |
| **8.** **Охрана окружающей среды** | | | | |
| Озелененность территории | % | 36 | 38 | 38 |
| Обеспеченность озелененными территориями общего пользования | м2/чел. | 6,1 | 22,4 | 22,4 |
| Площадь санитарно-защитных зон | га | 21,8 | - | - |
| **9. Охрана среды материальных недвижимых ценностей** | | | | |
| Площадь охранной зоны | га | 0,09 | 0,09 | 0,09 |
| Площадь зоны регулируемой застройки | га | 0,04 | 0,04 | 0,04 |

**\*** находятся на сопредельных территориях

**\*\*** находятся в составе ЛР

1 расчет проводится без учета студенческих общежитий на население 0,59 тыс. чел..

2 расчет проводится без учета студенческих общежитий на население 0,52 тыс. чел.

3 расчет проводится без учета студенческих общежитий на население 0,524 тыс. чел.

**3 Градостроительные регламенты**

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.

В границах проектируемой территории детальным планом выделены участки следующих функциональных зон:

- общественной многофункциональной застройки - 22 О1;

- зона озеленённых ландшафтно-рекреационных территорий – 25 ЛР.

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

- участки объектов общественной застройки с преимущественным размещением объектов национального значения (О1);

- участки объектов общественной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского (О2);

- участки коммунально-обслуживающих объектов (П4к-о);

- участки жилой многоквартирной застройки (Жм-в);

- озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками (ЛР-2).

**3.1 Градостроительные регламенты зон общественной многофункциональной застройки** **предполагаемых к освоению**

**3.1.1 Регламент «А» - тип основного функционального назначения зон**

**О1** – зона общественной многофункциональной застройки и включает учреждения управления, учебные и проектные организации, объекты науки и культуры, предприятия торговли и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также высокоплотную смешанную жилую застройку, экологически чистые производственные объекты типа П3, участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

При размещении территорий общественных зон должны обеспечиваться:

– максимальная концентрация функций типа О2 на общественных территориях в примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса города на глубину до 200 метров;

– комфортная пешеходная доступность общественных территорий путем размещения объектов общественного назначения на расстояние не далее 200 метров от основных входов данных объектов до остановок внеуличного и наземного видов общественного транспорта, а также в 100-метровой примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса города и районов.

– места на автомобильных парковках для отдельно стоящих общественных объектов – не далее 100 метров; объектов в составе многофункциональных центров и комплексов – не далее 200 метров; крупнейших спортивных и развлекательных объектов – 200–400 метров;

– экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

**3.1.2 Регламент «Б» - виды строительных объектов**

Таблица 3.1.2.1 Виды строительных объектов общественной многофункциональной застройки О2

|  |  |
| --- | --- |
| **Основной** | **Приоритетные**  Административно-деловые и туристические**:** офисы деловых и общественных организаций, финансово-кредитные, страховые и налоговые, проектные и конструкторские организации, редакции и другие информационные представительства, гостиницы и отели.  Торгово-бытовые: торговые центры, фирменные, специализированные и другие магазины розничной торговли (продовольственные и непродовольственные), рестораны и кафе (в том числе фирменные), пункты быстрого питания (кулинарии, бистро, пиццерии), гостиницы, парикмахерские, бани, сауны, ателье, мастерские (проката, швейные, фото и т.д.), салоны красоты.  Культурно-просветительные: театры, концертные залы, музеи, кинотеатры, выставочные залы, центры культуры, искусств, универсальные залы, специализированные клубы, дома культуры, видеотеки, видеосалоны, центры досуга по интересам, учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных натуралистов, техников, дома молодежи; школы музыкальные, художественные, эстетического образования, библиотеки и др.).  Физкультурно-спортивные: крытые водноспортивные комплексы, футбольные и другие спортивные центры.  Лечебно-оздоровительные: диагностические центры и специализированные клиники.  **Дополнительные**  Коммунально-обслуживающие объекты: автомобильные многоуровневые и подземные парковки, общественные туалеты.  Объекты озеленения (парки, скверы, бульвары). |
| **Возможный** | **Приоритетные**  посольства и представительства иностранных государств;  спортивные клубы по интересам, бассейны, спортивные и тренажерные залы, спортивные площадки (в составе крытых многофункциональных комплексов);  высшие учебные заведения (в том числе академии и университеты) (параметры планировки и застройки регламентируются на стадии проекта «Детальный план»).  **Дополнительные**  мойки, инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС и др.) |

Примечание:

Подземное пространство общественных территорий может использоваться для размещения следующих объектов:

– предприятия торговли, общественного питания – торговые залы, магазины, отдельные помещения или секции универсальных магазинов, торговых центров и рынков;

– объекты коммунально-бытового обслуживания и связи – приемные пункты, ателье и мастерские бытового обслуживания, парикмахерские, прачечные, почтовые отделения, сберегательные кассы, автоматические телефонные станции;

– инженерно-транспортные сооружения – тоннели, пешеходные и транспортные тоннели, станции метрополитена, трамвая, городских участков железных дорог, автостоянки и гаражи, вокзалы и отдельные помещения;

– объекты инженерного оборудования – общие коллекторы подземных инженерных сетей, трубопроводы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, водостоки и ливнестоки, кабели различного назначения, мусоропроводы, вентиляционные и калориферные камеры, трансформаторные подстанции, бойлерные и котельные, газорегуляторные пункты и газораздаточные станции, станции перекачки сточных вод и очистные сооружения.

**3.1.3 Регламент «В» - параметры застройки**

**3.1.3.1 Показатели интенсивности градостроительного освоения**

Таблица 3.1.3.1.1 Показатели интенсивности градостроительного освоения

|  |  |
| --- | --- |
| Типология общественных территорий | Коэффициент интенсивности застройки территории, Kин |
| административно-деловые | 5,0–4,0 |
| научно-образовательные | 2,0–1,5 |
| торгово-бытовые | 2,5–2,0 |
| культурно-просветительные | 2,0–1,5 |
| лечебно-оздоровительные | 1,5–1,0 |
| спортивные | 2,0–1,5 |

Устанавливаются следующие нормативные показатели интенсивности посетительских потоков для общественных зон, в соответствии с которыми регулируется их размещение в структуре города (таблица 2.4.2):

1. очень высокие – >50 тыс. чел./сут.;

2. высокие – 50–20 тыс. чел./сут.;

3. средние – 20–10 тыс. чел./сут.;

4. низкие – <10 тыс. чел./сут.

**3.1.3.2 Соотношение видов застройки**

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50 % соответствующей «приоритетной» общественной застройки. Объекты «возможного» размещения не должны превышать 40% территории зоны.

**3.1.3.3 Застроенность и озелененность**

Таблица 3.1.3.3.1 Застроенность и озелененность

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Индексы | Тип застройки общественных зон | Показатели освоения, % | | |
| застроенность | поверхность с твердым покрытием | озелененность |
| 1 | О2-а | Админстративно-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 |
| 6 | О2-с | Спортивно-рекреационные центры | до 40 | 30–40 | 60 |

В условиях реконструкции возможно снижение параметров озелененности на 25 %.

**3.2 Градостроительные регламенты ландшафтно-рекреационных зон,** **предполагаемых к освоению**

**3.2.1 Регламент «А» - тип основного функционального назначения зон**

Ландшафтно-рекреационные зоны формируются преимущественно территориями, на которых расположены:

– объекты озеленения скверы, бульвары;

– объекты общественного назначения в составе парковых комплексов (культуры, массового отдыха, физкультуры и спорта, общественного питания, аттракционы и другие);

– туристические объекты;

– объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе автомобильные парковки для обслуживания размещаемых в ландшафтно-рекреационных зонах объектов;

– хозяйственные объекты, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения**.**

В границах детального плана выделяютсяозелененные ландшафтно-рекреационные территории **ЛР-2** со средними и низкими рекреационными нагрузками.

**3.2.2 Регламент «Б» - виды строительных объектов**

Таблица 3.2.2.1 Перечень объектов и сооружений для размещения в ландшафтно-рекреационных зонах ЛР-2

|  |  |
| --- | --- |
| **Основной** | **Приоритетны**  Объекты озеленения и обводнения: скревы, парки, бульвары, набережные, зоны рекреации у воды, все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения и объектов на территориях озеленения и обводнения.  Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения  **Дополнительные**  Объекты линейной инженерной инфраструктуры и сооружения на них |
| **Возможный** | Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (высота строений не должна превышать 10): объекты культуры и массового отдыха (культурно-зрелищные заведения, эстрадные и танцевальные площадки, амфитеатры, читальные залы), объекты физкультуры и спорта (спортивные площадки, крытые спортивные сооружения, павильоны проката инвентаря), аттракционы (площадки и сооружения для развлечений), объекты торгово-бытового (сопутствующего) обслуживания до 15 м2 торговых площадей), объекты общественного питания (бары, кафе, рестораны не более 100 посадочных мест). |

**3.2.3 Регламент «В» - параметры застройки**

**3.2.3.1 Показатели интенсивности градостроительного освоения в ландшафтно-рекреационных зонах ЛР-2**

Таблица 3.2.3.1.1 Показатели интенсивности градостроительного освоения

|  |  |
| --- | --- |
| Типология общественных территорий | Коэффициент интенсивности застройки территории, Kин |
| торгово-бытовые | 1,0 |
| культурно-просветительные | 0,7 |
| спортивные | 0,75 |

**3.2.3.2 Застроенность и озелененность**

Таблица 3.1.3.2.1 Застроенность и озелененность

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Индексы | Тип застройки | Показатели освоения, % | | |
| застроенность | поверхность с твердым покрытием | озелененность |
| О2-к | Культурно-просветительные | до 40 | до 40 | 25 |
| О2-т | Торгово-бытовые | до 50 | до 40 | 25 |
| О2-с | Спортивно-рекреационные | до 40 | 30–40 | 60 |

В условиях реконструкции возможно снижение параметров озелененности на 25 %.

**3.3 Регламент «Г» - формы освоения**

**3.3.1 Сохранение**

- сохранение существующей жилой многоквартирной застройки со встроенными предприятиями торговли, бытового обслуживания в первых этажах, с сохранением зеленых насаждений, организацией площадок отдыха, детских площадок, (номер по экспликации детального плана 2, 27, 11, 12);

* сохранения историко-культурной ценности – здания по ул. Ульяновская, 29 (номер по экспликации детального плана 4);
* сохранение до начала строительства выхода из тоннеля по ул. Ульяновская административного здания УП "Белгосстрах" по ул. Ульяновская, 25 (номер по экспликации детального плана 5);
* сохранение до начала строительства выхода из тоннеля по ул. Ульяновская здания энергетики РП-007 РУП «Минскэнерго» по ул. Ульяновская, 23 (номер по экспликации детального плана 6);
* сохранение зданий дипломатических представительств: здание посольство республики Молдова "Дипсервис" ул. Белорусская, 2 (номер по экспликации детального плана 7), здание посольство Ливии Ливийская Арабская Джамахирия ул. Белорусская, 4 (номер по экспликации детального плана 8);
* сохранение территории спортивного стадиона УО "Белорусский Государственный Технологический Университет" (номер по экспликации детального плана 17);
* сохранение тяговой подстанции № 10 по пер. Круглый, 12 ГП "Минсктранс" (номер по экспликации детального плана 28);
* сохранение ТП №2189 РУП «Минскэнерго» ул. Свердлова, 23ТП №2160 РУП «Минскэнерго» по ул. Белорусская, 19 (номер по экспликации детального плана 29, 33);
* сохранение ЦТП УО "Белорусский Государственный Технологический Университет" по ул. Белорусская, 19 (номер по экспликации детального плана 34).

**3.3.2 Реконструкция**

* реконструкция территории УО "Белорусский Государственный Технологический Университет" с целью ее благоустройства и организации удобных пешеходных связей (номер по экспликации детального плана 1);
* реконструкция территории здания административного назначения по ул. Ульяновская, 31 (номер по экспликации детального плана 3);
* реконструкция территории УП «Романтик» (номер по экспликации детального плана 16);
* реконструкция территории общежитий № 4 и № 5 УО "Белорусский Государственный Технологический Университет" по ул. Белорусская 9, 21(номер по экспликации детального плана 15);
* благоустройство территории зоны озелененных ландшафтно-рекреационных территорий.

**3.3.3 Трансформация**

* строительство многофункционального объекта общественного назначения на трансформируемых территориях жилой усадебной застройки по ул. Ульяновская, 27/2, ул. Белорусская, 6, 8, пер. Круглый, 1 (два дома), 7, 9 (номер по экспликации детального плана 36);
* строительство многофункционального объекта общественного назначения на трансформируемых территориях жилой усадебной застройки по ул. Белорусская, 12, пер. Круглый, 14 и многоквартирного жилого дома по ул. Белорусская, 10 (номер по экспликации детального плана 37);
* строительство многофункционального объекта общественного назначения на месте сноса административного корпуса с производственными зданиями и сооружениями ЗАО «Прайминвест» по ул. Свердлова, 23 (номер по экспликации детального плана 38);
* трансформация территории жилой усадебной застройки по ул. Белорусская, 39 с целью формирования сквера;
* Трансформация части территории жилой многоквартирной застройки с целью формирования сквера.

**3.3.4 Новое освоение**

* строительство на свободных от застройки территориях многоуровневого гаража-стоянки (номер по экспликации детального плана 39);
* строительство спортивного комплекса с бассейном УО "Белорусский Государственный Технологический Университет" (номер по экспликации детального плана 15).
  1. **Регламент «Д» Планировочные ограничения**

Регламентируют рассматриваемую территорию следующие планировочные ограничения:

* территории, подлежащие специальной охране в соответствии со ст.63 Закона РБ «Об охране окружающей среды»: ландшафтно-рекреационные объекты (скверы), водоохранная зона реки Свислочь;
* противопожарный разрыв от железной дороги.
  1. **Регламента «Е» Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных ценностей**

Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных ценностей осуществляется с применением ***Регламента Е,*** которымустанавливается ***Специальный порядок*** для случаев, когда требуется определение индивидуальных градостроительных регламентов (параметров) планировки и застройки территории ИКЦ. Для территорий исторической застройки градостроительная деятельность должна осуществляться только в соответствии с проектами регенерации, разработанными с учетом решений детального плана и согласованных в установленном порядке с Министерством культуры Республики Беларусь.

В границах территории проектирования расположена недвижимая историко-культурная ценность со своими охранными зонами и регламентами застройки и использования прилегающей территории «Здание по ул. Ульяновской, 29 в г. Минске» (историко-культурная ценность 3-й категории, утвержденная постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 02.09.2013 № 57).

Определены: охранная зона, зона охраны ландшафта.

На территории охранной зоны ценности запрещается строительство наземных зданий и сооружений, установка крупногабаритных рекламных щитов.

На территории охранной зоны разрешается проведение работ по благоустройству, прокладке инженерных коммуникаций.

На территории зоны охраны ландшафта запрещается строительство наземных зданий и сооружений.

На территории зоны охраны ландшафта разрешается проведение работ по благоустройству и прокладке необходимых инженерных коммуникаций.

Зона регулирования застройки в данном случае отсутствует, так как строительство рассматриваемого здания было связано с началом коренной реконструкции планировки и застройки квартала, которая была не завершена, градостроительная ситуация неопределенна. Изменения были связаны и с заменой одноэтажных деревянных зданий усадебной застройки на каменные здания большей этажности и другого типа. Кроме того, архитектурное решение фасадов ценности с чертами конструктивизма предполагает возможность соседства зданий различной этажности и габаритов