

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»

Заказчик: Комитет архитектуры и
градостроительства Мингорисполкома

Градостроительный проект детального планирования
территории в границах ул. Ванеева – пр-т Рокоссовского –
ул. Плеханова – ул. Якубова – граница ландшафтно-
рекреационной зоны 158ЛР (внесение изменений)

Книга 1

Основные положения территориального развития

Градостроительные регламенты

Содержание

РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Глава 1. Общие данные.....	2
§ 1. Основания для разработки.....	2
§ 2. Цели и задачи Детального плана.....	3
§ 3. Исходные данные.....	3
§ 4. Границы проектирования и очередность освоения.....	4
Глава 2. Основные проектные мероприятия.....	5
§ 1. Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий.....	5
§ 2. Развитие социальной инфраструктуры.....	8
§ 3. Развитие транспортной инфраструктуры.....	8
§ 4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	9
§ 5. Мероприятия по охране окружающей среды.....	12
§ 6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	17
Глава 3. Основные технико-экономические показатели детального плана.....	21
РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
Глава 1. Общие положения.....	24
Глава 2. Функциональные регламенты.....	24
Глава 3. Строительные регламенты.....	30
Глава 4. Регламенты развития инфраструктуры.....	34
Глава 5. Специальные регламенты.....	35
Глава 6. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	35
Приложение.....	38

РАЗДЕЛ I

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

§ 1. Основания для разработки

1.1. Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Ванеева – пр-т Рокоссовского – ул. Плеханова – ул. Якубова – граница ландшафтно-рекреационной зоны 158ЛР (внесение изменений) (далее – Детальный план) выполнен на основании

решения Минского городского исполнительного комитета от 20 сентября 2024 г. №3539 «Об изменении решения Мингорисполкома от 18 апреля 2024 г. №1500» (пункт 40 приложения 1) и в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным председателем комитета архитектуры и градостроительства.

1.2. Состав и содержание Детального плана соответствуют требованиям СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 ноября 2020 г. №87.

§ 2. Цели и задачи Детального плана

2.1. Цель Детального плана – внесение изменений в градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Ванеева – пр-т Рокоссовского – ул. Плеханова – ул. Якубова – граница ландшафтно-рекреационной зоны 158ЛР (утвержден решением Мингорисполкома от 28.07.2022 №2413).

2.2. Задачи Детального плана:

уточнение размещения структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установление градостроительных требований к застройке территории на основании регламентов действующего генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 №165 с учетом исходно-разрешительных документов на проектирование и выполнение строительных работ в границах проектирования, выданных в установленном порядке, параметров проектируемых, строящихся и завершенных строительством объектов, градостроительных паспортов земельных участков.

разработка информационного и правового документа для регулирования градостроительной деятельности на проектируемой территории в части установления требований к ее планировочной организации, функциональному использованию и характеру застройки в соответствии с генеральным планом г. Минска;

установление красных линий;

выполнение расчетов рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере выбросами существующих предприятий;

разработка инженерно-технических мероприятий гражданской обороны.

§ 3. Исходные данные

3.1. Исходные данные:

генеральный план г. Минска;

государственный градостроительный кадастр города Минска;

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

данные РУП «Минского городского агентства по государственной регистрации и земельного кадастру» (по техническим характеристикам зданий и сооружений);

градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Ванеева – пр-т Рокоссовского – ул. Плеханова – ул. Якубова – граница ландшафтно-рекреационной зоны 158ЛР;

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

3.2. Проектные работы выполнены с учетом:

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

СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов», утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. №39.

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

3.4. Согласно государственному списку историко-культурных ценностей по г. Минску, в границах территории проектирования и на прилегающих территориях в пределах зон охраны историко-культурные ценности отсутствуют.

3.5. Исходные данные приведены на 01.01. 2024 г.

§ 4. Границы проектирования и очередность освоения

4.1. Границы проектирования:

на северо-западе – ул. Ванеева;

на востоке – пр-т Рокоссовского;

на юго-востоке – ул. Плеханова;

на западе – ул. Якубова, граница ландшафтно-рекреационной зоны 158ЛР.

4.2. Общая площадь в границах проектирования составляет 155,9 га.

4.3. Детальным планом устанавливаются следующие этапы реализации:

современное состояние на 01.01. 2024 г.;

первый этап реализации – 2030 г.;

расчетный этап реализации – до 2035 г.

ГЛАВА 2 ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

§ 1. Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий

1.1. Проектируемый район расположен на территории Ленинского административного района г. Минска и занимает территорию 155,9 га. В границах проектирования расположена в соответствии с генеральным планом г. Минска зона жилой смешанной многоквартирной застройки - 138 Жсм и зона жилой многоквартирной застройки - 134 Жм.

1.2. В соответствии с принятой архитектурно-планировочной структурой генерального плана проектируемая территория расположена: в юго-восточном планировочном секторе; в срединной зоне (II пояс);

частично в зоне интенсивного градостроительного использования для преимущественного размещения высокоплотной смешанной жилой застройки, высоко- и среднеплотной многоквартирной застройки в зоне планировочной оси I порядка.

1.3. Приоритетной задачей территориально-пространственной организации и обустройства проектируемого района является создание современного жилого района высокого уровня комфортности проживания с комплексом объектов общественного обслуживания за счет сохранения и реконструкции сложившейся жилой среды, и строительства новых объектов, отвечающих современным требованиям комфорта и качества столичного уровня.

1.4. Функционально-планировочная организация проектируемой территории формировалась на базе исходной информации, существующего положения и градостроительной политики развития данной территории в соответствии с ранее разработанной и утвержденной документацией.

1.5. Разработанный проект уточняет функциональное использование территории и планировочную структуру проектируемого района с учетом градостроительных регламентов Генерального плана г. Минска, объединяет в единую систему всю ранее запроектированную, намеченную к размещению застройку и отдельные объекты, уточняя границы их участков и параметры, дает предложения в части освоения новых участков и размещения социально-гарантированных объектов.

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

обеспечение функционально-планировочного комфорта процессов жизнедеятельности, архитектурно-пространственного многообразия застройки;

достижение привлекательности проектируемой территории для торговой, инвестиционно-строительной и предпринимательской деятельности.

1.7. Функциональное зонирование территории в границах Детального плана уточняет границы функциональных зон генерального плана г. Минска и определяет их подтип, в соответствии с которым устанавливаются градостроительные требования (регламенты) к использованию территории и основные параметры застройки.

1.8. Детальным планом определены следующие подтипы функциональных зон, регулирующие вид использования территории:

высокоплотной многоквартирной жилой застройки – Жм-в;

коммунально-обслуживающей застройки – П4-ко;

коммунально-складской застройки – П5-кс;

общественная зона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского значения – О2;

общественная зона, застроенная специализированными объектами общегородского значения следующих типов: административно-делового назначения – О2сп-а, торгово-бытового назначения – О2 сп-т, научно-образовательной застройки – О2 сп-н, лечебно-оздоровительного назначения – О2 сп-л;

общественная зона, застроенная объектами районного значения следующих типов: многофункциональной застройки – О3, торгово-бытового назначения – О3сп-т, спортивного назначения – О3сп-с, лечебно-оздоровительного назначения – О3 сп-л;

общественная зона, застроенная специализированными объектами микрорайонного значения: учреждений дошкольного образования – О4-д, учреждений общего среднего образования – О4-ш и торгово-бытового назначения – О4-т.

озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками: скверы и бульвары – ЛР-2.

1.9. Основные проектные предложения по размещению застройки и планировочной организации территории в границах детального плана предусматривают:

на первом этапе реализации:

строительство многоквартирного жилого дома по просп. Рокоссовского – участок №6А по экспл. ДП;

строительство многоквартирного жилого дома по ул. Якубова – участок №7А по экспл. ДП;

строительство объекта общественного питания по просп. Рокоссовского – участок №8А по экспл. ДП;

реконструкция недействующего учреждения детского дошкольного образования по адресу просп. Рокоссовского, 46 под административный объект – участок №9А по экспл. ДП;

трансформация части территории УП «Белкоопвнешторг Белкоопсоюза» со строительством пожарного депо – участок №9А по экспл. ДП;

реконструкция здания по адресу просп. Рокоссовского, 38 под общественный объект с параметрами, соответствующими регламентам общественной многофункциональной зоны районного значения (ОЗ) – №10А по экспл. ДП;

строительство объекта общественного назначения с параметрами, соответствующими регламентам общественной многофункциональной зоны районного значения (ОЗ) - №11А по экспл. ДП;

благоустройство озелененных территорий общего пользования (ЛР-2) с организацией пешеходных и велосипедных дорожек, мест отдыха для различных возрастных групп, площадок для выгула собак и пр.;

реконструкция проезда (ул. Существующая №1) с ул. Плеханова в жилую застройку с приданием ей статуса улицы, что позволит сформировать полноценный профиль с тротуаром, озеленением и освещением.

на расчетный этап реализации:

трансформация территории ЗАО «Автокомбинат №3» с размещением:

комплексной жилой многоквартирной застройки – участок №2А по экспл. ДП;

многофункционального общественного комплекса – участок №1А по экспл. ДП;

реконструкция части территории УП «Белкоопвнешторг Белкоопсоюза» под строительство улично-дорожной сети и размещение комплекса, включающего многоуровневые гаражи-стоянки и прочие многофункциональные помещения различного назначения (складские, торгово-бытовые, ремонтные и пр.) – участок №4А по экспл. ДП;

реконструкция территории гаражного кооператива Свислочь-2008 под строительство улично-дорожной сети и возможностью размещения при наличии спроса многоуровневых гаражей-стоянок для хранения автотранспорта – участок №5А по экспл. ДП.

1.10. Анализ использования территорий жилой застройки показал, что при наличии значительного территориального резерва, дворовые территории используются недостаточно эффективно. Для оптимального

использования дворового пространства детальным планом установлена необходимость реконструкции территории жилой застройки с устройством основных элементов жилой среды – площадок для отдыха и занятий спортом для населения всех возрастных групп, а также организацией дополнительных парковочных мест с наименьшим радиусом доступности.

1.11. Детальным планом предусматривается увеличение жилищного фонда с 675,5 тыс.м.кв. до 687,0 тыс.м.кв на первом этапе реализации и к расчетному этапу реализации – до 708,8 тыс.м.кв общей площади квартир. Квартирный фонд увеличится с 11 607 ед. до 11 814 ед. на первом этапе реализации и до 12 177 на втором этапе реализации Детального плана. Новое строительство на первом этапе планируется на свободных территориях, на расчетном этапе на трансформируемых территориях коммунально-обслуживающей застройки в северной части проектируемого района по ул. Ванеева. Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда составит 7613 м²/га.

1.12. Прогнозируемая численность населения к расчетному этапу составит 28,2 тыс. чел. (при средней обеспеченности жилищным фондом населения района на перспективу 25,1 м²/чел.). Средняя плотность населения составит 303 чел./га.

§ 2. Развитие социальной инфраструктуры.

2.1. Существующая сеть учреждений общего среднего и дошкольного образования с учетом прогнозной численности населения будет обеспечивать нормативные потребности.

2.2. Дополнительно к существующей сети обслуживания детальным планом запроектировано 1999 м² торговой площади в объектах торговли и 275 посадочных мест в объектах общественного питания. В составе пристроенных объектов в многоквартирной жилой застройке, помимо объектов торговли и бытового обслуживания, также могут быть размещены помещения для занятий физкультурой.

§ 3. Развитие транспортной инфраструктуры

3.1. По организации транспортного обслуживания на первый этап реализации детального плана предусматривается:

реконструкция ул. Существующей №1 (0,62 км.) по нормативам второстепенных жилых улиц;

разработка проектов по реконструкции дворовых территорий с целью поиска дополнительных территорий для размещения плоскостных парковок на придомовой территории;

локальные мероприятия по совершенствованию организации дорожного движения.

3.2. По развитию транспортной инфраструктуры на расчётный срок детального плана предусматривается:

реконструкция ул. Ванеева в части обустройства центральной разделительной полосы, организации нового светофорного объекта на пересечении с ул. Проектируемой №1, ликвидация светофорного объекта на въезде к Автокомбинату №3;

строительство ул. Проектируемой №1 (0,46 км);

устройство тротуара с южной стороны ул. Проектируемой №3.

3.3. Перспектива развития транспортной инфраструктуры в границах детального плана и на прилегающих территориях предусматривает:

строительство кольцевой линии метрополитена, размещение станции «Серебрянка» на пересечении ул. Ванеева – ул. Тростенецкой;

устройство разноуровневого узла на пересечении ул. Ванеева и ул. Якубова (продление). При обосновании возможно устройство одноуровневого пересечения;

реконструкция ул. Ванеева в части изменения вертикальных отметок на подходах к разноуровневному пересечению и уширения проезжей части за счёт добавления переходно-скоростных полос;

строительство трамвайной линии вдоль просп. Рокоссовского;

строительство ул. Якубова (продление), за границами проектируемой территории;

строительство ул. Проектируемой №2 (0,31 км).

§ 4. Развитие инженерной инфраструктуры

4.1. Водоснабжение:

прокладка кольцующих водопроводов по ул. Проектируемая № 1, ул. Проектируемая № 3 – продолжение ул. Якубова – ул. Проектируемая № 2;

подключение объектов нового строительства на участках № 1а, № 3а – № 8а к сети существующих и проектируемых уличных и квартальных водопроводов высокого и низкого давления с выполнением, при необходимости, реконструкции существующих распределительных водопроводов;

участок № 2а (жилая многоквартирная застройка) – подключение к водопроводу по 2-му Велосипедному пер. со строительством повысительной насосной станции (далее – ПНС);

участки № 9а, № 10а (реконструкция) – сохранение существующей системы водоснабжения с выполнением, при необходимости, реконструкции площадочных распределительных водопроводов;

при дальнейшем проектировании – уточнение (проверка) расходов водопотребления, в том числе гидравлическим расчетом достаточность

диаметров сетей, а также технических параметров повысительных насосных станций (ПНС).

4.2. Бытовая канализация:

отвод сточных вод от объектов нового строительства предусматривается в существующие уличные и квартальные сети бытовой канализации в районе участков проектирования с выполнением, при необходимости, реконструкции распределительных трубопроводов;

при дальнейшем проектировании – уточнение (проверка) расходов водоотведения, в том числе гидравлическим расчетом достаточность диаметров существующих сетей.

4.3. Инженерная подготовка территории. Предлагаемые мероприятия:

общеплощадочные работы по планировке проектируемых участков и планировочные работы, связанные с реконструкцией существующих уличных инженерных сетей и прокладкой новых;

планировочные работы, связанные с устройством локальных очистных сооружений для очистки и регулирования поверхностного стока;

определение планировочных отметок площадок проектируемых объектов и сооружений, обеспечивающих отвод поверхностных вод и канализационных сточных вод с допустимым уклоном в существующие сети водоотведения.

4.4. Дождевая канализация:

прокладка сетей дождевой канализации по ул. Проектируемая № 1, ул. Проектируемая № 2, ул. Проектируемая № 3, продолжению ул. Якубова с выпуском сточных вод в существующую систему дождевой канализации района;

исключить выпуск сточных вод в реку Свислочь от трубопровода дождевой канализации в районе ФОК «Серебрянка» и средних школ №164, № 152 путем переключения выпуска в сборный коллектор по ул. Проектируемой № 3;

сооружение закрытых систем дождевой канализации для всех участков нового строительства с отводом сточных вод в существующую и проектируемую систему дождевой канализации в районе участков проектирования;

вынос сетей дождевой канализации из-под проезжей части при продолжении ул. Якубова, реконструкции ул. Ванеева, реконструкции ул. Тростенецкой и просп. Рокоссовского с прокладкой линии трамвая;

на сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых сточных вод, предусмотреть строительство локальных очистных сооружений.

4.5. Теплоснабжение:

объекты нового строительства на участках № 1а, № 3а – № 9а – подключение к существующим квартальным тепловым сетям тепломагистрали ТМ 28 источника теплоснабжения ТЭЦ-2 с выполнением, при необходимости, реконструкции распределительных тепловых сетей;

участок № 10а (реконструкция) – индивидуальный источник теплоснабжения с использованием электроэнергии для целей отопления, горячего водоснабжения, вентиляции;

участок № 2а (жилая многоквартирная застройка) – подключение к квартальной тепловой сети по независимой схеме через центральный тепловой пункт или индивидуальные тепловые пункты жилого дома, оборудованные средствами автоматического регулирования и учета потребляемой тепловой энергии.

4.6. Электроснабжение:

участки № 1а, № 2а, № 5а, № 8а – сооружение ТП-1121нов. с РУ-10 кВ с питанием двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/10 кВ «Серебрянская» со сносом ТП-1121, сооружение ТП1 – ТП4 с питанием КЛ 10 кВ от проектируемой ТП-1121нов. с РУ-10 кВ и существующей сети 10 кВ района;

участки № 6а, № 7а (жилые многоквартирные дома), № 3а (пожарная аварийно-спасательная часть – ПАСЧ), № 4а (объект коммунально-обслуживающего назначения) – по сети напряжением 0,4 кВ существующих ТП 10/0,4 кВ;

участки № 9а и № 10а (реконструкция) – сохранение существующих систем электроснабжения с выполнением необходимой реконструкции;

при дальнейшем проектировании определить необходимость реконструкции существующих ТП 10/0,4 кВ с учетом имеющихся и проектируемых нагрузок и замену питающих КЛ-10 кВ с низкой пропускной способностью;

каблелирование участка воздушной ЛЭП-110 кВ ПС «Серебрянская» – ТЭЦ-3.

4.7. Газоснабжение. Газоснабжение объектов нового строительства не предусматривается. При реконструкции ул. Ванеева вынос в красные линии улицы газопровода среднего давления.

4.8. Телефонизация. Выполнить от ближайшего оборудования оптического линейного терминала (OLT), расположенного в ОПТС. Предусматривается использование пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем,

установка оптических распределительных шкафов. Территория проектирования находится в зоне уверенного приема всех операторов сотовой связи.

4.9. Радиофикация. Эфирное радиовещание путем установки УКВ-ЧМ приемников. Для оповещения о чрезвычайных ситуациях могут использоваться различные каналы информации, включая эфирное радиовещание, телевидение, сеть передачи данных и др.

4.10. Территория проектирования находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ г. Минска. Предусматривается использование пассивных оптических сетей (PON), сетей NGN/IMS, с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

4.11. Решения по инженерному обеспечению будут уточняться на следующих стадиях разработки проектной документации для участков проектирования и в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

§ 5. Мероприятия по охране окружающей среды

5.1. Для создания благоприятных санитарно-гигиенических и экологических условий на проектируемой территории в детальном плане принят комплекс градостроительных, природоохранных, инженерно-технологических и организационных мероприятий по направлениям:

- охрана атмосферного воздуха;
- охрана поверхностных вод;
- охрана и рациональное использование растительности;
- охрана и рациональное использование почв;
- организация сбора отходов.

5.2. Для реализации указанных направлений проектом предусматриваются следующие мероприятия.

по приведению соответствия параметров территории требованиям и регламентам генерального плана г. Минска:

в соответствии с гл.6, Направления 3, п. 3.1 «Обеспечить оздоровление городской среды путем технологической модернизации, технического переоснащения промышленных предприятий с полной ликвидацией к 2030 году санитарно-защитных зон на жилых и ландшафтно-рекреационных территориях» - сократить в установленном порядке СЗЗ ГП "Минсктранс" – троллейбусный парк № 2 с максимальным приближением до границ предприятий в зоне контакта с жилыми и ландшафтно-рекреационными территориями (территориями с

нормативно закрепленными повышенными требованиями к качеству окружающей среды).

в соответствии с ССЭТ-847 (утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847) расчетный размер СЗЗ определяется на основании проекта СЗЗ.

5.3. Изменение установленных размеров СЗЗ объектов осуществляется путем получения положительного санитарно-гигиенического заключения на проект СЗЗ объекта на основании:

санитарно-эпидемиологических требований, установленных гигиенических нормативов;

прогнозируемых значений приземных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, определенных на основании расчета рассеивания выбросов загрязняющих веществ (с учетом фона), уровней физического воздействия на границе СЗЗ объекта и за ее пределами;

оценки риска для жизни и здоровья населения.

5.4. Мероприятия по охране воздушного бассейна:

фоновое состояние атмосферного воздуха свидетельствует о соблюдении требований гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов», приложения 1 ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил»;

проектные решения детального плана не предусматривают размещение на территории проектирования объектов, оказывающих отрицательное воздействие на окружающую среду;

подлежат трансформации объекты: ГПК "Свислочь-2008", УП "Белкоопвнешторг Белкоопсоюза", ЗАО "Автокомбинат № 3", ООО "Полимертехника" СООО "БЕЛАВТОМАЗ-СЕРВИС", НПООО "ЭРГОТЕХ", оказывающие воздействие на прилегающую жилую застройку;

предусматривается рациональная система хранения транспортных средств;

проектируемые объекты хранения автотранспорта размещаются на нормативном расстоянии до объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды (в соответствии с ССЭТ-847) с обеспечением нормативных требований по ПДК и ПДУ на территории

жилой застройки, а также на природных территориях, подлежащих специальной охране;

санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы всех сохраняемых и проектируемых источников не нарушают санитарно-гигиенические нормативы на жилых территориях;

в целях определения воздействия источников в составе проекта выполнены прогнозные расчеты:

расчеты выбросов загрязняющих веществ от основных стационарных источников, существующих и предусматриваемых к размещению;

оценка воздействия проектируемых объектов по соблюдению нормативов экологически безопасных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе природных территорий, подлежащих специальной охране.

Расчеты рассеивания загрязняющих веществ показали, что максимально разовые концентрации загрязняющих веществ по отдельным ингредиентам и группе суммации в расчетных точках не превысят ПДК;

для обеспечения нормативных уровней шума в жилых помещениях, на территориях, непосредственно примыкающей к жилым домам, и на территории детских учреждений, предусмотрены специальные шумозащитные мероприятия;

строительство перспективной линии трамвая по просп. Рокоссовского предусмотреть в современных конструкциях (бесшпальные пути, бесстыковые пути, использование упругих прокладок различного типа в верхнем строении пути), что позволит снизить вибрационное воздействие;

создание зеленой зоны между торговым центром жилыми домами позволит ограничить его воздействие на жилую территорию;

вдоль просп. Рокоссовского также предусматривается максимальное сохранение существующих зеленых насаждений с их благоустройством (как фактор защиты жилой застройки).

5.5. Мероприятия по охране поверхностных вод:

по условиям проявления воздействия на поверхностные воды территория проектирования разделена на две зоны: зона потенциально возможного прямого выноса загрязняющих веществ по рельефу (территория в границах водоохранной зоны) и зона косвенного выноса через грунтовые воды (территория за границами водоохранной зоны). Каждая зона имеет свой регламент использования:

в пределах зоны косвенного выноса должны выполняться стандартные экологические требования в соответствии со ст. 25 и 26 Водного кодекса Республики Беларусь (2014 г.) и ст. 56 Закона

Республики Беларусь «Об изменении Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» (2023 г.), ЭкоНиП 17.01.06-001-2017;

в зоне потенциально возможного прямого выноса загрязняющих веществ должен выполняться специальный режим с выполнением комплекса мероприятий, установленных для водоохраных зон и прибрежных полос ст. 52, 53 и 54 Водного кодекса Республики Беларусь (2014 г.), ЭкоНиП 17.01.06-001-2017

В частности, при размещении, проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию, эксплуатации необходимо обеспечить очистку всего объема стока с территорий объектов автомобильного транспорта в системе дождевой канализации; выполнение нормативов озелененности объектов автомобильного транспорта; покрытие (асфальтобетонное, цементобетонное и др.), исключающее загрязнение почв и объектов растительного мира. При размещении новых и реконструкции существующих автомобильных стоянок и автомобильных парковок вместимостью 25 и более машиномест требуется предусмотреть строительство очистных сооружений. Также на последующих стадиях проектирования при размещении объектов хранения транспорта выполнить специальные природоохранные мероприятия, включая гидроэкологические обоснования размещения данных объектов.

5.6. Мероприятия по охране и рациональному использованию растительности:

проектом регламентируется максимальное сохранение существующих зеленых насаждений. Существующие скверы сохраняются. Вдоль просп. Рокоссовского в составе жилой застройки предусматривается создание бульвара;

уровень озелененности территории регулируется в соответствии с регламентами «% озелененности» (часть II генерального плана) и ЭкоНиП 17.01.06-001-2017;

общая площадь озелененных территорий на территории проектирования составит на перспективу 64,7 га, озелененность – 42 %. При этом озелененность жилой застройки составит 45 %, что соответствует регламентам;

обеспеченность зелеными насаждениями общего пользования составит на перспективу (в пределах детального плана) 3,9 м²/чел. Компенсация недостающих насаждений данной категории осуществляется за счет парков в составе водно-зеленого диаметра (расположены в радиусе пешеходной доступности);

на последующих стадиях проектирования необходимо предусмотреть соблюдение ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 в части:

нормативов посадки деревьев и кустарников на озелененных территориях;

перечня видов деревьев, кустарников, допускаемых к посадке для целей озеленения.

по охране и рациональному использованию почв:

полное комплексное обеспечение всеми видами инженерной инфраструктуры;

выполнение работ по вертикальной планировке территории с преобразованием рельефа, связанных с размещением застройки, для создания нормативных условий движения транспорта и отвода поверхностного стока;

срезка почвенного растительного слоя перед началом планировочных работ с последующим использованием для озеленения и благоустройства территории нового строительства. Рекультивация отвалов грунта из-под фундаментов строящихся зданий с обеспечением мест их складирования с последующим удалением;

минимализация загрязнения почвенного покрова за счет формирования специальных насаждений вдоль проездов и автостоянок, обеспечивающих снижение поступления загрязняющих веществ;

на последующих стадиях проектирования должен быть выполнен комплекс работ по проведению инженерно-геологических и инженерно-геоэкологических изысканий, включающий уровень загрязнения земель, включая почвы и разработки плана мероприятий, при необходимости, по проведению реабилитации загрязненных земель.

5.7. 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 (в ред. Закона Республики Беларусь от 28.06.2022 г.), ТКП 17.11-08-2020 "Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Правила обращения с коммунальными отходами";

предусмотреть содержание проектируемой территории в соответствии с СанПиН «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий» (утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02 февраля 2023 г. № 22);

прогнозируемый ориентировочный объем накопления твердых бытовых отходов составит на перспективу 8,13 тыс. т/год;

количество отходов должно быть уточнено при осуществлении хозяйственной деятельности юридическими лицами при разработке документов по обращению с отходами согласно требованиям законодательства в данной области;

мероприятия по обращению с отходами, принятые в детальном плане, направлены на создание условий для организации обращения с КО непосредственно на территории проектирования и предусматривают

размещение площадок для сбора КО, в т.ч. площадок для отдельного сбора КО (ВМР) и площадок для сбора крупногабаритных отходов. Площадки размещаются равномерно по территории проектирования, с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований;

вторичные материальные ресурсы подлежат сдаче соответствующим организациям на переработку;

очистка проезжей части улиц от мусора, снега, поливка зеленых насаждений предусматривается специальными режимами и механизмами;

коммунальные отходы, образующиеся на землях рекреационного назначения, подлежат сбору и удалению в соответствии со схемами обращения с такими отходами, разрабатываемыми в соответствии с требованиями законодательства в области обращения с отходами;

удаление коммунальных отходов, образующихся на землях рекреационного назначения, осуществляется в соответствии с договорами на оказание услуг по удалению отходов, заключаемыми пользователями земель с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, оказывающими такие услуги;

на землях рекреационного назначения устанавливается не менее: одного контейнера для сбора смешанных коммунальных отходов; одного контейнера для сбора каждого вида вторичных материальных ресурсов;

периодичность вывоза отходов в соответствии со Схемой обращения с твердыми коммунальными отходами г. Минска;

предлагаемые мероприятия по обращению с отходами будут способствовать снижению экологической напряженности на всех этапах обращения с отходами в проектируемом районе.

§ 6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

6.1. Согласно данным учреждения «Минское городское управление МЧС Республики Беларусь» проектируемая территория находится в границах зон возможных разрушений (п.6.2 СН 2.02.04.2020); на проектируемой территории, а так же вблизи (500 м) от объекта проектирования отсутствуют объекты, категоризуемые по ГО, имеющие важное оборонное и (или) экономическое значение либо представляющие потенциальную опасность для населения при ведении военных действий; проектируемая территория не попадает в зоны радиоактивного заражения, химического заражения и катастрофического затопления; в районе проектируемой территории возможно возникновение опасных природных процессов требующих превентивных

защитных мер (штормовой ветер, ливень, град, обильный снегопад, сильный мороз, сильный гололёд, сильный туман, сильная жара).

6.2. Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения, нормального функционирования объектов и минимизации ущерба объектам при возникновении ЧС предлагается:

планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом климатических и географических особенностей, рельефа местности, преобладающего направления ветров, а также вероятности воздействия опасных факторов ЧС на население, территорию и окружающую природную среду;

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой;

осуществлять кольцевание линейных сооружений объектов инженерной инфраструктуры (транспортные магистрали, магистральные сети электро-, газо- тепло-, водоснабжения и т. д.);

осуществлять строительство зданий, сооружений инженерных коммуникаций с учетом соблюдения требований по обеспечению их механической прочности и устойчивости при воздействии на них чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

6.3. В соответствии с СН 2.02.04-2020 в проекте предусмотрены следующие проектные решения по предупреждению подтопления проектируемой территории и эффективному отводу поверхностных стоков:

определение планировочных отметок площадок застройки, обеспечивающих отвод поверхностных и сточных вод с их территорий с допустимым уклоном в существующие уличные сети дождевой и бытовой канализаций;

в перспективе, планировочные работы, связанные с временной перекладкой инженерных сетей, попадающих в зону строительства 4-ой линии метрополитена со станцией метро на пересечении ул. Ванеева и ул. Олега Кошевого.

организация озеленения и выполнение работ по благоустройству;

сооружение закрытой системы дождевой канализации для всей территории проектирования с прокладкой уличных сетей и выпуском поверхностных сточных вод в существующую систему дождевой канализации района.

6.4. Территория проектирования частично попадает в радиус действия шести электросирен типа С-40 с радиусом озвучивания территории 400-500метров, расположенным по адресам: ул. Ванеева,31, пр. Рокоссовского, 1, пр. Рокоссовского, 27, пр. Рокоссовского, 48. Ул. Якубова,56/1, ул. Плеханова, 91.

Проектом предлагается установка одной дополнительной электросирены типа С-40 по адресу пр. Рокоссовского, д.44 на существующий объект общественного назначения. Оборудование необходимо обеспечить устройством дистанционного управления с включением в автоматизированную систему централизованного оповещения г. Минска.

Развитие радиовещания предусматривает реализацию решений по внедрению цифрового вещания стандарта DAB со 100 % охватом населения одной и более программами. Для приема радиовещания используются УКВ-ФМ приемники.

6.5. Проектом резервируется место под строительство пожарной аварийно-спасательной части на первый этап реализации (до 2030г).

6.6. Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов необходимо:

- обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям города;

- предусмотреть охват кольцевыми водопроводными сетями всей застройки;

- обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

- производить установку пожарных гидрантов на сети водопровода (диаметры проектируемых и реконструируемых сетей и расстояния между гидрантами определяются расчетом на последующих стадиях проектирования согласно СН-2.02.02-2019);

- обеспечить существующую проектируемую систему противопожарного водоснабжения по I категории надежности подачи воды и I категории надежности электроснабжения.

6.7. С целью защиты населения и территорий, попадающих в зону возможного химического заражения (далее - ЗВХЗ) при аварии с выбросом аварийно-химически опасных веществ (далее - АХОВ) необходимо:

- предусмотреть защиту населения при невозможности или нецелесообразности временного отселения из ЗВХЗ, и химически опасных объектов - в защитных сооружениях ГО (или сооружениях двойного назначения) с возможностью герметизации помещения, создания подпора воздуха, а также с режимом полной или частичной изоляции с регенерацией внутреннего воздуха или с монтажом фильтровентиляционной установки с функцией очистки от АХОВ подаваемого в помещение воздуха;

- предусмотреть защитные мероприятия от АХОВ систем питьевого водоснабжения;

осуществлять расчет эффективности принятых защитных мероприятия при проведении строительства объектов.

6.8. На территории проектирования расположено защитное сооружение гражданской обороны № 7/02-172/У-П/200-О филиала «Троллейбусный парк №2».

6.9. Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается предусмотреть:

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения;

мероприятия по приспособлению для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта при строительстве бань, прачечных, предприятий химической чистки, постов мойки автомашин;

мероприятия по временному отселению населения из зон ведения военных действий и его жизнеобеспечению;

с целью укрытию населения предусмотреть:

возможность приспособления инженерных сооружений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

места возможных размещений быстровозводимых укрытий с учетом СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

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

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

Таблица 1.

Наименование показателей	Единицы измерения	Сущ. положение (на 01.11.2024)	Проектное решение	
			первый этап (до 2030 г.)	расчетный срок (до 2035 г.)
1. Население				
Численность населения, всего, в том числе:	тыс. чел.	30,3	29,0	28,2
– многоквартирной застройки	тыс. чел.	29,4	28,1	27,3
– общежитий	тыс. чел.	0,9	0,9	0,9
Плотность населения	чел. /га	289	303	303
2. Территория				
Площадь проектируемой территории	га	155,9	155,9	155,9
Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
жилые	га	72,0	70,2	71,6
общественные	га	35,4	36,1	36,8
коммунальные	га	17,6	17,6	11,6
рекреационные	га	10,0	10,0	11,7
улично-дорожная сеть	га	20,9	22,0	24,2
3. Жилищный фонд				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	единиц (квартир)	11 607	11 814	12 177
	мест (в общежитиях)	1080	1080	1080
	тыс. м ² общ. пл.	675,5	687,0	708,8
– фонд общежитий	тыс. м ² общ. пл.	9,9	9,9	9,9
– многоквартирного, всего, в том числе:	тыс. м ² общ. пл. квартир	665,6	677,1	698,9
многоквартирного малоэтажного (1-3 этажа)	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	–	–
многоквартирного среднеэтажного (4-5 этажей)	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	–	–
многоквартирного многоэтажного (6 этажей и более)	тыс. м ² общ. пл. квартир	665,6	677,1	698,9
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	22,3	23,7	25,1
Прирост жилищного фонда	единиц (квартир)	–	207	570
	тыс. м ² общ. пл.	–	11,5	33,3

Наименование показателей	Единицы измерения	Сущ. положение (на 01.11.2024)	Проектное решение	
			первый этап (до 2030 г.)	расчетный срок (до 2035 г.)
Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда	м ² /га	6439	7613	7613
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. (квартир, домов)	—	—	—
	тыс. м ² общ. пл.	—	—	—
4. Производственная (коммунальная) застройка				
Общая площадь производственной (коммунальной) застройки	тыс. м ²	78,5	76,1	110,6
Численность работающих	тыс. чел.	1,4	1,3	1,2
5. Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образования	<u>мест</u>	<u>1366</u>	<u>1366</u>	<u>1366</u>
	мест/ тыс. жит.	45	47	48
Учреждения общего среднего образования	<u>мест</u>	<u>3222</u>	<u>3222</u>	<u>3222</u>
	мест/ тыс. жит.	106	111	114
Кинотеатры и видеозалы	<u>мест</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>150</u>
	мест/ тыс. жит.	5	5	5
Библиотеки	<u>ед. хранения</u>	<u>38,3</u>	<u>38,3</u>	<u>38,3</u>
	ед. хранения/ тыс. жит.	1,3	1,3	1,3
Поликлиники	<u>пос./смену</u>	<u>850</u>	<u>850</u>	<u>850</u>
	пос./смену/ тыс. жит.	28	29	30
Аптеки	объект	10	10	10
Объекты торговли	<u>м² торг. пл.</u>	<u>12 767</u>	<u>12 967</u>	<u>14 766</u>
	м ² торг. пл./ тыс. жит.	421	447	524
Объекты общественного питания	<u>пос. мест</u>	<u>1336</u>	<u>1436</u>	<u>1611</u>
	пос. мест/ тыс. жит.	44	50	57
Дом быта	объект	4	4	4
Ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви	объект	1	1	1
Салон красоты	объект	14	14	14
Мастерская по ремонту часов и бытовой техники	объект	17	17	17
Прачечная, химчистка	объект	2	2	2
Бани, сауны	<u>пом. мест</u>	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>139</u>
	пом. мест/ тыс. жит.	5	5	5
ЖЭС	объект	2	2	2
Отделение почтовой связи	объект	1	1	1
Филиал банка	объект	1	1	1
Общественный пункты охраны правопорядка	объект	2	2	2
Пункт приёма вторсырья	объект	1	1	1

Наименование показателей	Единицы измерения	Сущ. положение (на 01.11.2024)	Проектное решение	
			первый этап (до 2030 г.)	расчетный срок (до 2035 г.)
Комплексные спортивные площадки	га га/тыс. жит.	<u>2,58</u> 0,09	<u>2,58</u> 0,09	<u>2,58</u> 0,09
Спортзалы	<u>м² пл. пола</u> м ² . пл. пола/ тыс. жит.	<u>4 300</u> 142	<u>4 300</u> 148	<u>5 300</u> 188
Бассейны	<u>м² водн. зеркала</u>			
	м ² . водн. зеркала/ тыс. жит.	<u>472</u> 16	<u>472</u> 16	<u>472</u> 17
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	<u>м² пл. пола</u> м ² . пл. пола/ тыс. жит.	<u>184</u> 6	<u>334</u> 12	<u>1484</u> 53
6. Транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети, всего	км	5,78	6,4	6,86
в том числе по категориям улиц в соответствии с СН 3.01-06-2022 (табл.4.1):				
общегородского значения (А)	км	2,3	2,3	2,3
районного значения (Б)	км	1,08	1,08	1,08
местного значения	км	2,4	3,02	3,48
Автомобильные парковки	машино-место	3710	3880	4348
Автомобильные стоянки	машино-место	2834	2397	3914
7. Инженерная инфраструктура				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	23,2	24,4	26,3
Суммарное теплотребление	МВт	70,4	71,7	73,2
Общее газопотребление	млн. м ³ /год	0,185	0,185	0,185
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	12,450	12,680	13,100
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	8,613	8,329	8,233
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	8,613	8,329	8,233
Территория, требующая инженерной подготовки	га			
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	8,13	7,78	7,57
8. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	41,1	41,3	42,0
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м ² /чел.	2,9	3,1	3,9
Площадь санитарно-защитных зон ¹⁾	га	14,0	14,0	9,2
Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии)	га	-	-	-

Примечание:

1) общая площадь территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых их устанавливают.

РАЗДЕЛ II

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Функциональное зонирование устанавливается в целях определения режимов и регламентов использования территории и основных параметров застройки в границах Детального плана для наиболее эффективного освоения территории при соблюдении требований законодательства, строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм.

1.2. Детальный план уточняет и детализирует градостроительное зонирование, установленное генеральным планом г. Минска. В свою очередь, регламенты, установленные Детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

1.3. Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах Детального плана. Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством, основными положениями градостроительного развития и функциональным зонированием, установленным Детальным планом.

1.4. В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

- функциональные;
- строительные;
- инфраструктурные;
- специальные (санитарно-гигиенические и природоохранные, по предупреждению ЧС).

ГЛАВА 2

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

2.1. Типология территориальных зон

2.1.1. Функциональные (территориальные) зоны в границах Детального плана выделены по преимущественному функциональному использованию.

2.1.2. Типология территориальных зон установлена в соответствии с типологией, определенной генеральным планом г. Минска, и принимается в соответствии с таблицей 2, где вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны, тип зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) виду

деятельности и характеру застройки, подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Таблица 2.

Вид зоны	Тип зоны	Подтип зоны
Жилая (Ж)	Зона жилой многоквартирной застройки (Жм)	Высокоплотной многоквартирной жилой застройки (Жм-в)
Производственная (П)	Коммунально-обслуживающая зона (П4-ко)	Коммунально-обслуживающей застройки (П4-ко)
	Коммунально-складская зона (П5-кс)	Коммунально-складской застройки (П5-кс)
Общественная (О)	Общественная зона многофункциональной застройки (О1, О2)	Общественная зона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского значения (О2)
		Административно-деловой застройки (О2сп-а)
	Общественная зона, застроенная специализированными объектами общегородского значения (О2сп)	Торгово-бытовой застройки (О2 сп-т)
		Научно-образовательной застройки (О2 сп-н)
		Лечебно-оздоровительной застройки (О2 сп-л)
		Многофункциональной застройки (О3)
	Общественная зона, застроенная объектами районного значения (О3)	Торгово-бытовой застройки (О3сп-т)
		Лечебно-оздоровительной застройки (О3сп-л)

		Спортивной застройки (ОЗсп-с)
	Общественная зона, застроенная специализированными объектами микрорайонного значения (О4)	учреждений дошкольного образования (О4-д); учреждений общего среднего образования (О4-ш) торгово-бытовые объекты (О4-т)
Ландшафтно-рекреационная (ЛР)	Общего пользования со средними и низкими рекреационными нагрузками (ЛР-2)	Озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками: парк прогулочный жилого района, скверы для отдыха и прогулок (ЛР-2)

2.2. Вид разрешенного использования участков

2.2.1. В границах функциональной зоны подтипа ЖМ-в устанавливаются следующие виды разрешенного использования участков:

многоквартирной жилой застройки (повышенной этажности, многоэтажные, средней этажности);

объектов социально гарантированного обслуживания, объектов повседневного и периодического обслуживания районного и микрорайонного уровня как отдельно стоящих, так и встроенно-пристроенных;

территории озелененных участков в жилой застройке;

площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов, выгула собак, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения;

территории автостоянок и автопарковок для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам и парковок у объектов общественного назначения;

объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания жилой застройки.

2.2.2. В границах функциональной зоны подтипа П4-ко разрешено размещение:

коммунально-обслуживающих объектов (транспортно-обслуживающие предприятия, производственно-эксплуатационные организации, предприятия коммунального хозяйства города);

объектов сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.3. В границах функциональной зоны подтипа П5-кс разрешено размещение:

коммунально-складских объектов (предприятия по обслуживанию средств транспорта – троллейбусный парк);

объектов сопутствующего обслуживания (бытового обслуживания, общественного питания);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.4. В границах функциональной зоны подтипа О2 разрешено размещение:

многофункциональных объектов общественного назначения общегородского значения, имеющих в составе две и более функции включая помещения административно-делового, торгово-бытового, культурно-просветительного, научно-образовательного, лечебно-оздоровительного и спортивного назначения;

объектов транспортного обслуживания (встроенные или отдельно-стоящие многоуровневые гараж-стоянки открытого и закрытого типа, наземные автостоянки);

в составе многофункциональных комплексов допускается размещение производственно-деловых объектов (НИИ с опытным производством, издательские и информационные центры, предприятия малого бизнеса с соблюдением санитарно-гигиенических нормативов);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.5. В границах функциональной зоны подтипа О2 сп-а разрешено размещение:

объектов административно-делового назначения общегородского значения;

объектов транспортного обслуживания (встроенные или отдельно-стоящие многоуровневые гараж-стоянки открытого и закрытого типа, наземные автостоянки);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.6. В границах функциональной зоны подтипа О2 сп-т разрешено размещение:

объектов торгово-бытового назначения и общественного питания общегородского значения;

объектов транспортного обслуживания (встроенные или отдельно-стоящие многоуровневые гараж-стоянки открытого и закрытого типа, наземные автостоянки);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.7. В границах функциональной зоны подтипа О2 сп-н разрешено размещение:

объектов научно-образовательного назначения общегородского значения (учреждения профессионально-технического, среднего специального и высшего образования);

объектов транспортного обслуживания (встроенные или отдельно-стоящие многоуровневые гараж-стоянки открытого и закрытого типа, наземные автостоянки);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.8. В границах функциональной зоны подтипа О2 сп-л разрешено размещение:

объектов медицинского и социального назначения, в составе которых допускается размещение помещений иного назначения (оздоровительного назначения, торгово-бытового обслуживания, общественного питания, культурно-развлекательного назначения);

объектов транспортного обслуживания (встроенные или отдельно-стоящие многоуровневые гараж-стоянки открытого и закрытого типа, наземные автостоянки);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.9. В границах функциональной зоны подтипа О3 разрешено размещение:

многофункциональных объектов общественного назначения районного значения, имеющих в составе две и более функции включая помещения административно-делового, торгово-бытового, культурно-просветительного, научно-образовательного, лечебно-оздоровительного (в том числе пансионаты и реабилитационные центры) и спортивного назначения;

объектов транспортного обслуживания (встроенные или отдельно-стоящие многоуровневые гараж-стоянки открытого и закрытого типа, наземные автостоянки);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.10. В границах функциональной зоны подтипа ОЗсп-т разрешено размещение:

объектов торгово-бытового назначения (магазины продовольственных и непродовольственных товаров, объекты общественного питания и бытового обслуживания) районного и микрорайонного значения;

объектов транспортного обслуживания (встроенные или отдельно стоящие многоуровневые гараж-стоянки открытого и закрытого типа, наземные автостоянки);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.11. В границах функциональной зоны подтипа ОЗсп-л разрешено размещение:

объектов лечебного назначения районного значения (общеклинические и специализированные поликлиники взрослые и детские);

объектов транспортного обслуживания (наземные автостоянки);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.12. В границах функциональной зоны подтипа ОЗсп-с разрешено размещение:

объектов физкультурно-оздоровительного назначения районного значения;

в составе объектов могут размещаться помещения для объектов общественного питания;

объектов транспортного обслуживания (встроенные или отдельно стоящие многоуровневые гараж-стоянки открытого и закрытого типа, наземные автостоянки);

озелененных территорий ограниченного пользования;

объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2.2.13. В границах функциональной зоны подтипа О4-д разрешено размещение:

участков учреждений дошкольного образования;

озелененных территорий ограниченного пользования;

мест для высадки детей и временной парковки.

2.2.14. В границах функциональной зоны подтипа О4-ш разрешено размещение:

участков учреждений общего среднего образования;

озелененных территорий ограниченного пользования;

мест для высадки детей и временной парковки.

2.2.15. В границах функциональной зоны подтипа О4-т разрешено размещение:

участков объектов торговли и бытового обслуживания шаговой доступности;

озелененных территорий ограниченного пользования.

2.2.16. В границах функциональной зоны подтипа ЛР-2 разрешено размещение:

объектов озеленения общего пользования со средними и низкими рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки, специализированные парки);

некапитальных временных сезонных торговых павильонов;

площадок для пассивного и активного отдыха и занятий спортом;

площадок для выгула собак;

пешеходно-тропиночной сети и велодорожек;

объектов линейной инженерной инфраструктуры.

2.2.17. В границах красных линий размещаются объекты линейной транспортно-пешеходной инфраструктуры в соответствии с поперечным профилем улицы. Допускается размещение павильонов для розничной торговли и общественного питания. Размещение иных типов капитальной застройки запрещается.

ГЛАВА 3

СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

3.1. Геометрические параметры застройки

3.1.1. Размещение главных фасадов зданий должно осуществляться в соответствии с установленными Детальным планом линиями застройки.

3.1.2. Высота различных типов застройки в функциональных зонах устанавливается в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3.

Подтип зоны	Тип застройки	Высота застройки (кол-во этажей)
Жм-в	Жилая многоквартирная застройка	7-20
	Объекты общественного обслуживания (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	1-2
П4-ко	Коммунально-обслуживающая застройка, в том числе паркинги в составе жилой и общественной застройки	1-5
П5-кс	Троллейбусный парк	1-3

О2	Общественная зона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского значения	1-9
О2сп-а	Административно-деловой застройки	1-4
О2сп-т	Торгово-бытовой застройки	1-4
О2 сп-н	Научно-образовательной застройки	3-5
О2 сп-л	Лечебно-оздоровительной застройки	1-7
О3	Многофункциональной застройки	1-8
О3сп-т	Торгово-бытовой застройки	1-3
О3сп-л	Лечебно-оздоровительной застройки	1-7
О3сп-с	Спортивной застройки	1-3
О4-д	Учреждений дошкольного образования	1-4
О4-ш	Учреждений общего среднего образования	1-4
О4-т	Торгово-бытовой застройки	1-2

3.2. Интенсивность градостроительного освоения

3.2.1. Коэффициент застройки K_u устанавливает соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки (для озеленения, хозяйственной деятельности, открытой парковки транспорта), и определяется как отношение площади застройки (площадь под зданием) к площади участка. Определяется в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4.

Подтип зоны	Тип застройки	K_u
Жм-в	Жилая многоквартирная застройка	0,14-0,2
	Объекты общественного обслуживания (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	0,3-0,5
П4-ко	Коммунально-обслуживающая застройка, в том числе паркинги в составе жилой и общественной застройки	0,35-0,4
П5-кс	Троллейбусный парк	0,3-0,4
О2	Общественная зона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского значения	0,14-0,5
О2сп-а	Административно-деловой застройки	0,3-0,5
О2сп-т	Торгово-бытовой застройки	0,3-0,5
О2 сп-н	Научно-образовательной застройки	0,2-0,4
О2 сп-л	Лечебно-оздоровительной застройки	0,2-0,4
О3	Многофункциональной застройки	0,14-0,5

ОЗсп-т	Торгово-бытовой застройки	0,3-0,5
ОЗсп-л	Лечебно-оздоровительной застройки	0,1-0,3
ОЗсп-с	Спортивной застройки	0,1-0,3
О4-т	Торгово-бытовой застройки	0,3-0,5

3.2.2. Коэффициент плотности застройки K_d устанавливает интенсивность строительного (полезного) использования участка и определяется как отношение общей площади зданий к площади участка. Определяется в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5.

Подтип зоны	Тип застройки	K_u
Жм-в	Жилая многоквартирная застройка	1,4-2
	Объекты общественного обслуживания (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	0,5-2,0
П4-ко	Коммунально-обслуживающая застройка, в том числе паркинги в составе жилой и общественной застройки	0,1-2
П5-кс	Троллейбусный парк	0,3-0,5
О2	Общественная зона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского значения	1-3,5
О2сп-а	Административно-деловой застройки	0,5-1
О2сп-т	Торгово-бытовой застройки	0,5-1
О2 сп-н	Научно-образовательной застройки	0,5-1,5
О2 сп-л	Лечебно-оздоровительной застройки	0,5-1,4
О3	Многофункциональной застройки	0,5-1,5
ОЗсп-т	Торгово-бытовой застройки	0,2-1
ОЗсп-л	Лечебно-оздоровительной застройки	0,5-2
ОЗ-с	Спортивной застройки	0,2-1

3.2.3. Для жилой зоны устанавливается показатели плотности жилищного фонда – 7589 м² общей площади квартир/га. Средняя обеспеченность населения жилищным фондом – 25,1 м²/чел. Обеспеченность озелененными территориями в жилой застройке – не менее 12 м²/чел.

3.2.3. Показатели интенсивности градостроительного освоения для зон О4-ш и О4-д (учреждений дошкольного и общего среднего

образования) устанавливаются действующими нормами и правилами для соответствующего типа объектов.

3.2.4. Для функциональных зон ЛР-1, ЛР-2 устанавливается норматив озелененности в соответствии с таблицей 6.

Таблица 6.

Подтип зоны	Озелененная территория	Доля площади под объектами растительного мира, не менее %	Доля площади	
			под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более %	под зданиями и сооружениями (кроме площадок), не более %
ЛР-2	Сквер для отдыха и прогулок	65	35	1*

*только временные павильоны, киоски, палатки на площадках в составе объектов озеленения.

ГЛАВА 4 РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

4.1. Настоящим проектом установлена характеристика уличной сети в границах рассматриваемой территории. Классификация, габаритные параметры проезжей части и коридора красных линий приведены в таблице 7.

Таблица 7.

№ п.п	Наименование улицы	Категория улицы на расчётный срок	Категория улицы на перспективу	Ширина в красных линиях
1	ул. Ванеева	А	А	81,0
2	просп. Рокоссовского	А	А	82,0; 83,0
3	ул. Плеханова	Б	А	68,0
4	ул. Якубова	Ж	Б	60,0
5	пер. Велосипедный 2-ой	Ж	Ж	18,0; 20,0; 23,0
6	ул. Проектируемая №1	Ж	Ж	22,0
7	ул. Проектируемая №2	-	Ж	22,0
8	ул. Проектируемая №3	Ж	Ж	20,75
9	Ул. Существующая №1	З	З	15,0; 20,5

4.2. В соответствии с проектным решением следует предусмотреть: коридор под строительство перспективной линии метрополитена, проходящей под площадкой Транспортного парка №2 и площадками перспективного строительства;

возможность строительства под путепроводом ул. Ванеева через реку Свислочь новой магистральной улицы районного значения, для чего потребуется изменение вертикальных отметок при реконструкции самого путепровода;

транспортные коридоры, зарезервированные красными линиями, под строительство проектируемых улиц;

транспортные коридоры, зарезервированные красными линиями, под реконструкцию существующих улиц;

коридор под строительство магистральной улицы районного значения Якубова (продление);

коридор под реконструкцию ул. Существующей №1;

территории под строительство стоянок для обеспечения потребности населения в местах для хранения личного автотранспорта;

разработку проектов по реконструкции дворовых территорий с целью поиска дополнительных территорий для размещения плоскостных парковок на придомовой территории;

соблюдение расчётной потребности в машино-местах на автомобильных стоянках и парковках для жилых территорий и для объектов иного функционального назначения.

4.3. Расчётные показатели потребности в машино-местах, представленные в ТЭП, носят ориентировочный характер. По результатам проектирования объектов различного назначения, расчёт потребного количества машино-мест для них должен уточняться с учётом конкретного наполнения объекта, возможности совместного или двойного использования машино-мест и других факторов.

4.4. В границах Детального плана размещается 100% от необходимого количества мест хранения автотранспорта проживающего населения.

4.5. Пространственная доступность остановок не более 500 м.

4.6. Объемы потребляемых инженерных ресурсов принимать в соответствии с показателями, приведенными в таблице 1 главы 3 «Основные технико-экономические показатели детального плана».

4.7. Решения по инженерному обеспечению проектируемой территории, расчетные показатели, диаметры и трассировка сетей, расположение сооружений инженерной инфраструктуры могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

ГЛАВА 5

СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

5.1. Экологический стандарт принимается в соответствии с действующими нормативами.

5.2. Санитарно-гигиенические регламенты:

обеспечить нормативов ПДК, ОБУВ загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и ДУ, ПДУ физических воздействий;

предусмотреть содержание проектируемой территории в соответствии с Санитарными нормами и правилами "Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций", утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01 ноября 2011 г. № 110.

5.3. Природоохранные регламенты:

выполнить специальные природоохранные режимы градостроительного освоения территорий, подлежащих специальной охране водоохранной зоны и прибрежной полосы от водных объектов, расположенных на сопредельных территориях в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь;

ГЛАВА 6

РЕГЛАМЕНТ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

6.1. Детальным планом определена структурно-планировочная организация и функциональное зонирование территорий, установлены параметры их планируемого развития и регламенты градостроительного использования и застройки. Устойчивость функционирования проектируемой территории при чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени и обеспечиваются прямолинейными трассами транспортных магистралей на загородные направления.

6.2. В соответствии с требованиями СН 2.02.04-2020 проект выполнен с учетом ландшафтных и климатических характеристик местности, обеспечения противопожарных и санитарных разрывов между зданиями, рациональной организации транспортного и пешеходного движения, использования существующих инженерных сооружений и коммуникаций.

6.3. При проектировании застройки на последующих стадиях необходимо также предусмотреть комплекс мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

установление нормируемых противопожарных разрывов между зданиями в зависимости от класса функциональной пожарной опасности

и степени их огнестойкости согласно требованиям СН 2.02.05-2020, СН 3.01.03-2020;

регулирование этажности застройки с учетом степени огнестойкости здания, предельно-допустимую площадь пожарного отсека при технико-экономическом обосновании и разработке комплекса противопожарных мероприятий, включая расчет сил и средств активной противопожарной защиты;

учесть требования 7.11 СН 2.02.04-2020 о необходимости предусмотреть мероприятия по защите от подтопления ливневыми и паводковыми водами с учётом их отдельного проявления или сочетания;

учесть требования п.4.3.13 СН 3.01.03-2020 об ограничении высоты зданий;

в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестницы и автоподъёмник), - не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;

в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная техника для спасения людей с высот, - не более высоты подъёма имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъёмника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;

обеспечить доступ с пожарных автолестниц или автоподъёмников в любую квартиру, гостиничный номер, жилую ячейку общежития, помещение с наличием постоянных рабочих мест, расположенных на высоте более 10м (от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, кроме технического) в соответствии с требованиями п.4.3.12 СН 2.02.05-2020 об ограничении высоты зданий;

устройство подъездов для пожарных машин шириной 5,5 м с твердым покрытием со стороны входов в жилые помещения на расстоянии 8-10 м от здания;

вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, предусматриваются полосы шириной 6 м, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт;

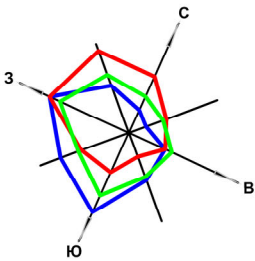
на тупиковых проездах кольцевые развороты;

организацию проездов и подъездов к источникам наружного противопожарного водоснабжения (гидрантам);

электроосвещение пожарных гидрантов;

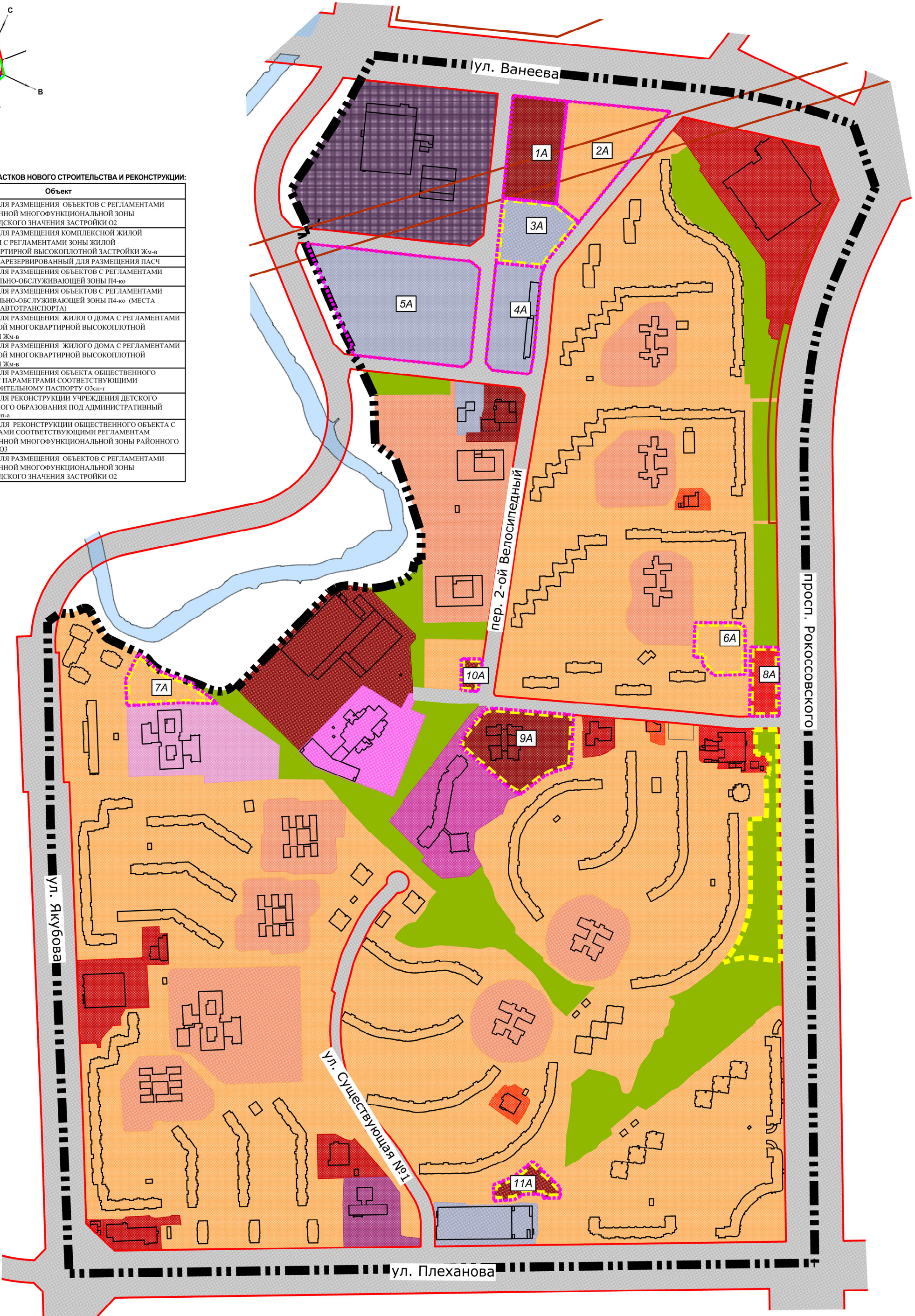
исключение посадки деревьев, устройства ограждений и размещения малых архитектурных форм в разрывах 8-9 метров между проездами для пожарных машин и стенами проектируемых зданий и сооружений.

6.4. В детальном плане с применением общегосударственных норм и правил пространственно-планировочными и инженерными средствами обеспечивается 100% уровень инженерного оборудования, при этом инженерные сети имеют дублирующие источники питания, закольцованы, что обеспечивает их устойчивость в аварийных ситуациях, надежность системы пожаротушения, а также системы сигнализации и оповещения. Для надежного электроснабжения объектов в мирное и военное время сети электроснабжения запроектированы в кабельном исполнении.



ЭКСПЛИКАЦИЯ УЧАСТКОВ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ:

№ по экспл.	Объект
1А	УЧАСТОК ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ С РЕГЛАМЕНТАМИ ОБЩЕСТВЕННОЙ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ О2
2А	УЧАСТОК ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С РЕГЛАМЕНТАМИ ЗОНЫ ЖИЛОЙ МНОГОКВАРТИРНОЙ ВЫСОКОПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ Жм-в
3А	УЧАСТОК, ЗАРЕЗЕРВИРОВАННЫЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПАСЧ
4А	УЧАСТОК ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ С РЕГЛАМЕНТАМИ КОММУНАЛЬНО-ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ ЗОНЫ П4-к0
5А	УЧАСТОК ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ С РЕГЛАМЕНТАМИ КОММУНАЛЬНО-ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ ЗОНЫ П4-к0 (МЕСТА ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА)
6А	УЧАСТОК ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА С РЕГЛАМЕНТАМИ ЗОНЫ ЖИЛОЙ МНОГОКВАРТИРНОЙ ВЫСОКОПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ Жм-в
7А	УЧАСТОК ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА С РЕГЛАМЕНТАМИ ЗОНЫ ЖИЛОЙ МНОГОКВАРТИРНОЙ ВЫСОКОПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ Жм-в
8А	УЧАСТОК ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ С ПАРАМЕТРАМИ СООТВЕТСТВУЮЩИМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПАСПОРТУ ОЗсп-г
9А	УЧАСТОК ДЛЯ РЕКОНСТРУКЦИИ УЧРЕЖДЕНИЯ ДЕТСКОГО ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОД АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОБЪЕКТ О2сп-а
10А	УЧАСТОК ДЛЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБЪЕКТА С ПАРАМЕТРАМИ СООТВЕТСТВУЮЩИМИ РЕГЛАМЕНТАМ ОБЩЕСТВЕННОЙ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ О3
11А	УЧАСТОК ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ С РЕГЛАМЕНТАМИ ОБЩЕСТВЕННОЙ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ О2



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта детального планирования;
- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- граница территории 1-го этапа освоения.
- 3А территории участков, предлагаемых к освоению;

ТИПОЛОГИЯ ПОДЗОН

- жилая многоквартирная высокоплотная;
- общественная многофункциональная общегородского значения;
- общественная многофункциональная районного значения;
- общественная административно-деловая;
- общественная торгово-бытовая городского значения;
- общественная торгово-бытовая районного значения;

- общественная торгово-бытовая микрорайонного значения;
- научно-образовательных учреждений;
- учреждений общего среднего и дошкольного образования;
- лечебно-оздоровительных учреждений городского значения;
- лечебно-оздоровительных учреждений районного значения;
- спортивных зданий и сооружений;

- рекреационная общего пользования районного значения;
- коммунально-обслуживающая;
- коммунально-складская;
- улично-дорожной сети.

Схема детального плана