МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ПРОЕКТНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЕ КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

«МИНСКГРАДО»

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

**Градостроительный проект детального планирования реконструкции территории в границах ул. Денисовской –**

**ул. Маяковского – пер. Маяковского – железной дороги  
(внесение изменений)**

**Основные положения территориального развития**

**Градостроительные регламенты**

Минск,

февраль, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | стр. |
| [РАЗДЕЛ I](#a3) | ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 3 |
| [Глава 1](#a4) | Общие данные | 3 |
| Глава 2 | Стратегия градостроительного развития территории | 5 |
| Глава 3 | Основные проектные решения | 6 |
| Глава 4 | Этапы реализации проекта | 12 |
| Глава 5 | Технико-экономические показатели | 13 |
| РАЗДЕЛ II | ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 17 |
| Глава 6 | Общие положения | 17 |
| Глава 7 | Функциональные регламенты | 17 |
| Глава 8 | Строительные регламенты | 23 |
| Глава 9 | Инфраструктурные регламенты | 25 |
| Глава 10 | Специальные регламенты | 26 |
| РАЗДЕЛ III | ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ | 28 |
| 1 | Схема «Детальный план» | 28 |
| 2 | Схема «Разбивочный план красных линий» | 29 |

**РАЗДЕЛ I**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Глава 1**

**Общие данные**

1. Градостроительный проект детального планирования реконструкции территории в границах ул. Денисовской – ул. Маяковского – пер. Маяковского – железной дороги (внесение изменений) (далее – детальный план) выполнен в соответствии со строительными нормами СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», утвержденными постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16.11.2020 № 87.

2. Основание для проектирования:

Решение Минского городского исполнительного комитета от 9 марта 2023 г. № 820 «О разработке градостроительных и иных проектов» (пункт 30 приложения 1);

Задание на проектирование градостроительного проекта детального планирования реконструкции территории в границах ул. Денисовской – ул. Маяковского – пер. Маяковского – железной дороги (внесение изменений), утвержденное комитетом архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 21 июня 2023 г.

3. Цель детального плана

Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования реконструкции территории в границах ул. Денисовской – ул. Маяковского – пер. Маяковского – железной дороги (внесение изменений), утвержденный решением Мингорисполкома от 05.11.2015 № 2994 (объект 28.2013, УП «МИНСКГРАДО»).

4. Задачи детального плана:

Уточнение размещения структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установления градостроительных регламентов застройки территории на основании регламентов 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;

предложений по организации мест хранения транспортных средств, исключив детализацию типологии инженерного сооружения.

5. Исходные материалы:

генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165 «Об утверждении генерального плана г. Минска и некоторых вопросах его реализации»;

градостроительный проект детального планирования реконструкции территории в границах ул. Денисовской – ул. Маяковского – пер. Маяковского – железной дороги (внесение изменений), утвержденный решением Мингорисполкома от 05.11.2015 № 2994;

Указ Президента Республики Беларусь от 12 апреля 2017 года № 120 «О вопросах открытого акционерного общества «Камволь»;

топографическая подоснова территории в М 1:500, 1:2000, 1:10000;

информация земельного кадастра г. Минска.

6. Границы проектирования:

В соответствии с генеральным планом г. Минска проектируемая территория расположена в срединной зоне и включает зону жилой многоквартирной застройки 135Жм, производственную зону 149П3 и небольшой участок ландшафтно-рекреационных территорий зоны 189ЛР (до существующего русла р. Лошица).

Площадь проектируемой территории - 142,6 га.

**Глава 2**

**Стратегия градостроительного развития проектируемой территории**

7. В структуре планировочного зонирования генерального плана города Минска проектируемая территория расположена:

в юго-восточном планировочном секторе города;

в срединном территориальном поясе;

в водоохранной зоне реки Лошица;

в зоне интенсивного градостроительного использования (100 и 400-метровые зоны планировочного каркаса от магистралей общегородского значения ул. Маяковского и ул. Денисовская).

По плану функционального зонирования генерального плана г.Минска проектируемая территория включает функциональные зоны: жилой многоквартирной застройки 135Жм, производственной 149ПЗ и небольшой участок территории ландшафтно-рекреационной зоны 189ЛР.

Градостроительный потенциал территории характеризуют выгодное размещение в структуре городского транспортно-планировочного каркаса, что обеспечивает удобные транспортные связи и мобильность передвижения, а также наличие железнодорожного транспорта, который может в перспективе использоваться как высокоскоростной городской общественный транспорт с созданием на основе станции «Минск-Южный» транспортно-общественного центра.

Выход к ландшафтно-рекреационным территориям водно-зеленого диаметра г. Минска и проектируемой Лошицкой водно-зеленой системе обеспечивает высокую экологическую привлекательность проектируемого района.

Высокая плотность существующей улично-дорожной сети внутри жилого района формирует регулярную планировочную структуру и обеспечивает удобные транспортные и пешеходные связи, сохраняется квартальный характер застройки.

С западной стороны за железной дорогой завершается строительство современного многофункционального комплекса «Минск-Мир», что в будущем еще больше увеличит градостроительный потенциал проектируемой территории за счет размещения в непосредственной близости новых крупных общественных объектов, мест приложений труда и объектов транспортной инфраструктуры, в том числе третьей линии метрополитена.

**Глава 3**

**Основные проектные решения**

**§ 1. Функционально-планировочная организация проектируемой территории**

8. Функционально-планировочная организация проектируемой территории разработана в соответствии с заданием на проектирование, регламентами генерального плана г. Минска, экологическими условиями, строительными нормами, планировочными ограничениями.

В соответствии с поставленными задачами проекта, проектируемый район рассмотрен с позиции его возможного упорядочения, частичной реконструкции и более эффективного использования. Определены основные направления реконструкции данного района с учетом сноса усадебного типа застройки и выноса предприятий, несоответствующих размещению на данной территории, увязаны решения ранее запроектированных и предлагаемых объектов, проработаны вопросы транспортного обслуживания и планировочного решения улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций.

Принятая детальным планом стратегия реконструкции проектируемой территории направлена на повышение комфортности жилой среды, социальной и градостроительной значимости селитебных и общественных территорий, что позволит преобразовать существующую малоэффективную застройку вдоль железной дороги Минск-Гомель.

Проектное решение по функционально-планировочной организации территории показано на схеме 1 «Детальный план», приведенной в разделе III. Графические материалы.

9. Выполнение стратегии градостроительного развития территории в границах детального плана обеспечивается следующими основными проектными решениями:

трансформация (снос) существующей усадебной застройки в районе улиц Либаво-Роменская, Роменская и Партизанская, расположенной в зоне влияния железной дороги (СЗЗ 100м) под общественные функции и коммунально-обслуживающие объекты (в т.ч. гаражи-стоянки) с целю формирования буферной зоны для защиты жилой застройки от шумового воздействия железнодорожного транспорта и обеспечения потребности населения в местах хранения автотранспорта;

вынос коммунально-складских объектов, не соответствующих регламентам жилой зоны по ул. Семёнова: базы РО «Белагросервис» и ОАО «Белсельэлектросетьстрой» с размещением на высвобождаемом участке и участке существующей усадебной и малоэтажной многоквартирной застройки по ул. Физкультурная общественной и жилой многоквартирной высокоплотной застройки;

размещение школьного корпуса на 510 учащихся на свободном от застройки участке по ул. Авроровская, с последующим присоединением к учреждению общего среднего образования (средняя школа № 254) и совместным использованием спортивного ядра;

сохранение территорий и параметров существующей жилой многоквартирной застройки с благоустройством и озеленением дворовых территорий в соответствии с нормативными показателями, размещением и обустройством спортивных, детских игровых площадок и площадок для отдыха;

реконструкции объектов коммунально-обслуживающего назначения с изменением параметров и уточнением функционального использования размещаемой застройки: административно-хозяйственного здания УП «Зеленстрой Ленинского района г.Минска» и административного здания с многоэтажным гаражом-стоянкой ТЧУП «Шатэ-М Плюс»;

реконструкция существующих общественных объектов с сохранением их назначения, изменением параметров и(или) модернизацией застройки;

строительства ранее намеченных и запроектированных жилых и общественных объектов;

формирование транспортно-общественного центра в зоне пересадочного узла железнодорожной станции Минск-Южный за счет размещения крупных комплексов общественной застройки, медицинского центра и организации движения городского общественного транспорта;

формирование интегрированной жилой и производственной застройки за счет размещения всторено-пристроенных и отдельностоящих общественных объектов по фронту магистральных улиц общегородского значения Маяковского, Денисовская и ул. Бородинская;

реконструкция территорий производственной зоны, расположенной в границах ул. Бородинская - ул. Маяковского - пер. Маяковского - участок 3-го кольца - железная дорога, с учетом регламентов генерального плана: повышение интенсивности использования территорий и параметров застройки, вынос не соответствующих объектов, формирование новых участков для размещения объектов общественного и производственного назначения;

существующие промышленные и коммунальные предприятия промзоны подлежат реконструкции с доведением до нормативных параметров застройки и обеспечением экологических регламентов, предусматривая ограничение дальнейшего территориального развития предприятий строительной индустрии с отказом в перспективе от железнодорожного обслуживания;

завершение реализации проекта «Создание нового комплекса по выпуску конкурентноспособных тканей бизнес- и эконом-классов в условиях ОАО «Камволь» с уменьшением площадки завода до границ, необходимых для обновляемого производства и использование высвобождаемой территории предприятия для размещения участков под новые производственные объекты согласно п.6.1 Указа Президента Республики Беларусь от 12.04.2017 № 120;

выделение новых производственных площадок для приоритетного размещения высокотехнологичных производств и объектов малого бизнеса на отчуждаемой территории ОАО «Камволь» осуществляется по мере востребования с учетом структуры перспективной улично-дорожной сети, установленной детальным планом;

организация транспортного обслуживания новых производственных площадок предлагается со стороны железной дороги по проектируемой ул. Либаво-Роменская (продолжение), ул. Проектируемая №2 и ул. Проектируемая № 3, в связи с чем подлежит сносу гаражный массив «Бородинский» и отдельные объекты производственной застройки на отчуждаемой территории ОАО «Камволь»;

освоение участка ИП «Актв-Шуз» на сносе бывшей градирни ОАО «Камволь» с размещением объекта по производству обуви;

реконструкция Червенского рынка с выделением в непосредственной близости дополнительной территориально связанной площадки для развития рынка и размещения паркингов;

снос существующей усадебная застройки по пер. Маяковского, расположенной в зоне затопления р. Лошица, с выделением на освобождаемой территории промзоны участков коммунально-обслуживающей застройки и благоустройством территорий подзон ЛР2 и ЛРсп ландшафтно-рекреационной зоны 189ЛР, включенной в границы проектирования в пределах существующего русла р. Лошица;

предусмотреть шумозащитные мероприятия по обеспечению допустимых уровней шума для жилых территорий от автотранспорта на основных транспортных магистралях и от железнодорожного транспорта в соответствии с СН 2.04.01-2020 «Защита от шума»;

в связи с изменением перспективной трассы ул. Проектируемая №1 границы ландшафтно-рекреационной зоны 189ЛР и зоны охраны ландшафта историко-культурной ценности – «Лошицкий усадебно-парковый комплекс» подлежат уточнению;

формирование сети велодорожек с выходом трасс на территорию прилегающих жилых районов и ландшафтно-рекреационных зон;

границы участков для перспективного освоения, а также функциональное назначение и параметры объектов подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования с учетом инвестиционной привлекательности в рамках градостроительных регламентов детального плана;

на последующих стадиях проектирования учесть эстетические требования к экспонируемым территориям вдоль улиц Маяковского, Денисовская и со стороны ландшафтно-рекреационной зоны 189ЛР.

**§ 2. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание**

10. По организации транспортного обслуживания предусматривается:

строительство магистральной улицы общегородского значения Проектируемой №1 (за расчётный срок);

строительство метрополитена под ул. Великоморской в рамках общегородских мероприятий (за расчётный срок);

строительство проектируемых улиц местного значения (ул. Проектируемая № 2, № 3, № 4, № 5);

строительство продления улицы местного значения Либаво-Роменской;

реконструкция существующих улиц местной сети в части организации дополнительной пешеходной и велосипедной инфраструктуры;

организация движения городского наземного пневмоколесного транспорта по ул. Великоморской, части ул. Либаво-Роменской, ул. Солнечной, ул. Проектируемой № 4 с обустройством остановочных пунктов и нового отстойно-разворотного кольца;

строительство велосипедных дорожек вдоль ул. Проектируемой №1 (за расчётный срок), вдоль улиц: Козыревская, Семёнова, Великоморская, Солнечная, Бородинская (на расчётный срок);

строительство дополнительных главных путей железнодорожной ветки сообщения Минск – Осиповичи. Мероприятие осуществляется в рамках общегородских мероприятий, в соответствии с генеральной семой развития Минского железнодорожного узла (предполагается за расчётный срок);

локальные мероприятия по совершенствованию организации дорожного движения (в том числе установление мест, в которых требуется устройство светофорного регулирования) в связи с ростом населения жилого района.

**§ 3. Инженерное обеспечение**

. *11.* *Водоснабжение хозяйственно-питьевое:*

проектируемой застройки выполнить от существующей сети уличных и квартальных водопроводов низкого и высокого давления в районе участков застройки;

проложить кольцевой водопровод по ул. Семенова и ул. Либаво-Роменская с питанием от водопровода по ул. Денисовская и по ул. Солнечная.

проложить кольцевой водопровод по ул. Проектируемая №1 - ул. Проектируемая №4 - ул. Либаво-Роменская с питанием от водопровода по ул. Бородинская и по ул. Маяковского. Для водоснабжения объектов коммунального назначения проложить водопроводы по ул. Проектируемая №2 и ул. Проектируемая №3.

*12. Бытовая канализация:*

отвод бытовых сточных вод от проектируемых объектов, размещаемых на участках нового строительства, выполнить в существующие коммунальные квартальные сети в зоне производства работ;

проложить участки коллекторов по ул. Физкультурная, по ул. Великоморская и  
 ул. Роменская, ул. Проектируемая №2 и по ул. Проектируемая №3;

вынос участка коллектора из-под проектируемой проезжей части   
ул. Проектируемая №1 в красные линии;

*13. Инженерная подготовка территории, дождевая канализация:*

общеплощадочные работы по планировке участков, выравнивание отметок рельефа (подсыпка, срезка, оформление откосов и т. д.), организация озеленения и выполнение работ по благоустройству;

планировочные работы, связанные с прокладкой инженерных сетей, устройством локальных очистных сооружений для очистки поверхностных сточных вод.

*14. Дождевая канализация:*

проложить уличные коллекторы по существующим ул. Либаво-Роменская,   
ул. Семенова, ул. Физкультурная, ул. Роменская, ул. Великоморская, ул. Козыревская,   
 ул. Бородинская с отводом стока в существующую систему дождевой канализации;

проложить уличные коллекторы по проектируемым ул. Проектируемая № 1, ул. Проектируемая № 2, ул. Проектируемая № 3, ул. Проектируемая № 4 с отводом стока в сборный коллектор Ø1200мм вдоль юго-западной границы детального плана;

для объектов с регламентированной очисткой дождевых сточных вод – устройство локальных очистных сооружений.

*15. Теплоснабжение:*

проектируемой многоквартирной жилой застройки, школы выполнить от внутриплощадочных тепловых сетей;

проектируемых объектов общественного, производственного и коммунального назначения выполнить от индивидуальных теплогенераторов (ИТГ) на газовом топливе;

*16. Электроснабжение:*

строительство распределительного трансформаторного пункта РТП-1 с питанием на напряжении 10 кВ от ПС 110/10 кВ «Аэродромная» (срок ввода в эксплуатацию – 2024 г.);

сооружение необходимого количества трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ (ориентировочно ТП2– ТП6) с питанием на напряжении 10 кВ от проектируемого РТП-1;

подключение проектируемых объектов к существующей сети района с необходимой реконструкцией ТП 10/0,4кВ и кабельных линий 10кВ;

проектируемую систему электроснабжения увязать по сети 10 кВ между собой и существующей системой электроснабжения района с возможным перераспределением нагрузок между центрами питания ПС 110/10 кВ «Аэродромная», ПС 110/10 кВ «ТЭЦ-2», ПС 110/10 кВ «Камвольный комбинат».

*17. Газоснабжение:*

строительство кольцевого участка газопровода среднего давления по ул. Либаво-Роменская с питанием от газопровода среднего давления в районе пересечения   
ул. Либаво-Роменская и ул. Денисовская и закольцовкой с газопроводом среднего давления по ул. Бородинская;

газоснабжение индивидуальных источников теплоснабжения от проектируемого газопровода среднего давления по ул. Либаво-Роменская.

*18. Радиофикация:*

для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в жилых и общественных зданиях следует предусматривать по одному эфирному радиоприемнику 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.

*19. Телефикация:*

использование пассивных оптических сетей (PON), сетей поколения NGN/IMS, с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Решения по инженерному обеспечению будут уточняться на следующих стадиях разработки проектной документации для каждого проектируемого объекта и в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

**§ 4. Охрана окружающей среды**

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

полное комплексное обеспечение всеми видами инженерной инфраструктуры;

формирование системы озелененных территорий, включающей озелененные территории общего, ограниченного пользования и специального назначения;

формирование новых озелененных территорий общего пользования, подлежащих специальной охране – сквера, бульвара;

установление границ озелененных территорий общего пользования, подлежащих специальной охране;

обеспечение условий сохранности векового дерева (дуба черешчатого), соответствующего критериям для объявления его особо охраняемой природной территорией;

предусмотреть шумозащитные мероприятия по обеспечению допустимых уровней шума для жилых территорий от автотранспорта на основных транспортных магистралях и от железнодорожного транспорта в соответствии с СН 2.04.01-2020 «Защита от шума».

**Глава 4**

**Этапы реализации детального плана**

21. Этапы реализации настоящего детального плана разработаны с учетом ранее разработанной проектной документации, особенностей сложившейся застройки, необходимой подготовки территории, планами развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основываясь на материалах генерального плана г. Минска, настоящий детальный план предполагает реализацию проектных решений на проектируемой территории на расчетный срок – до 2030 года.

Настоящим детальным планом освоение проектируемой территории планируется в один этап, совпадающий с расчетным сроком освоения (2030 г.).

На данном этапе (2024 – 2030 гг.) предусматривается полная реализация проектных решений настоящего детального плана.

За расчетный срок (после 2030 г.) планируется:

строительство магистральной улицы общегородского значения Проектируемая № 1;

строительство 4-й (кольцевой) линии метрополитена, проектируемая станция которой размещается под ул. Великоморской вблизи железнодорожной станции «Минск-Южный».

**Глава 5**

**Технико-экономические показатели**

22. На основании принятого функционально-планировочного решения в настоящем детальном плане определены основные технико-экономические показатели, приведенные в таблице 1.

Таблица 1.

| **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **Существующее положение** | | **Расчетный срок** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. Население** |  |  | |  |
| Численность населения всего, в т.ч.: | тыс. чел. | 22,3 | | 21,2 |
| - в многоквартирном жилищном фонде | -//- | 20,8 | | 20,6 |
| - в общежитиях | -//- | 1,2 | | 0,6 |
| - в усадебном жилищном фонде | -//- | 0,3 | | 0,001 |
| Плотность населения |  |  | |  |
| - в многоквартирном жилищном фонде и общежитиях | чел./га | 324 | | 300 |
| - в усадебном жилищном фонде | -//- | 35 | | - |
| **2. Территория** |  |  | |  |
| Площадь территории в границах ДП | га | 142,6 | | 142,6 |
| Площадь территории отдельных функциональных зон: |  |  | |  |
| - жилые | -//- | 63,0 | | 58,0 |
| - общественные | -//- | 5,5 | | 10,0 |
| - производственные | -//- | 37,5 | | 36,4 |
| - внешнего транспорта | -//- | - | | 0,6 |
| - озелененные | -//- | - | | 3,0 |
| - улично-дорожная сеть | -//- | 27,4 | | 34,6 |
| - прочая | -//- | 9,2 | | - |
| **3. Жилищный фонд** |  |  | |  |
| Общее количество жилищного фонда всего, в т.ч.: | ед. (домов/ квартир) | 59/8971 | | 1/9569 |
| тыс. м2  общ. пл. | 521,9 | | 547,5 |
| - усадебного | ед. (домов) | 59 | | 1 |
| тыс. м2  общ. пл. | 6,8 | | 0,2 |
| - многоквартирного: | ед. (квартир) | 8971 | | 9569 |
| тыс. м2  общ. пл. | 503,4 | | 541,3 |
| малоэтажного (1-3 этажа) | -//- | 23 | | 8 |
| 0,9 | | 0,4 |
| среднеэтажного (4-5 этажей) | -//- | 1865 | | 1978 |
| 82,2 | | 87,9 |
| многоэтажного (6 этажей и более) | -//- | 7083 | | 7583 |
| 420,3 | | 453,0 |
| - общежития | тыс.м2 общ. пл. | 11,7 | | 6,0 |
| Средняя обеспеченность населения жилищным фондом всего, в т.ч.: | м2/чел. | 23,4 | | 25,8 |
| - в усадебном | -//- | 26,2 | | 34,0 |
| - в многоквартирном | -//- | 24,2 | | 25,7 |
| - в общежитии | -//- | 9,5 | | 10,0 |
| Прирост жилищного фонда | тыс.м2 общ. пл./ квартир | - | | 25,6 |
| Средняя плотность жилищного фонда |  |  | |  |
| - усадебного | домов/га | 8 | | 7 |
| - многоквартирного и общежитий | м2/га | 7586 | | 7741 |
| Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу) |  |  | |  |
| - усадебный | тыс.м2 общ. пл./ домов | - | | 6,6/58 |
| - многоквартирный | тыс.м2 общ. пл./ квартир | - | | 0,6/15 |
| **4. Общественная застройка** |  |  | |  |
| Общая площадь застройки | тыс. м2 | 66,4 | | 124,0 |
| Численность работающих | тыс. чел. | 2,6 | | 4,2 |
| **5. Производственная застройка** | | | | |
| Общая площадь застройки | тыс. м2 | 212,0 | | 330,8 |
| Численность работающих | тыс. чел. | 2,8 | | 3,9 |
| **6. Социальная инфраструктура** |  |  | |  |
| Учреждение дошкольного образования | мест\* | 832 | 832 | |
| мест/  1000 жит. | 37 | 39 | |
| Учреждения общего среднего образования | мест\* | 1683 | 2193 | |
| мест/  1000 жит. | 75 | 103 | |
| Объекты торговли | м2 торг. пл. | 9895 | 12945 | |
| м2 торг. пл./  1000 жит. | 444 | 611 | |
| Объекты общественного питания | пос. мест | 349 | 599 | |
| пос.мест/  1000 жит. | 16 | 28 | |
| Приемные пункты прачечной, химчистки | объект | 1 | 2 | |
| Ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви | объект | 3 | 3 | |
| Салон красоты | объект | 21 | 21 | |
| Баня | объект | - | 2 | |
| Мастерская по ремонту часов и бытовой техники | объект | 5 | 5 | |
| Пункт приема вторсырья | объект | 2 | 2 | |
| Поликлиника | пос./см. | 596 | 796 | |
| пос.см/ 1000 жит. | 27 | 38 | |
| Аптеки | объект | 6 | 6 | |
| Библиотеки | тыс.томов | 58,9 | 58,9 | |
| тыс.томов / 1000 жит. | 2,6 | 2,7 | |
| Отделение почты | объект | 1 | 1 | |
| Спортзалы | м2 пл. пола | - | 750 | |
| м2 пл. пола / 1000 жит. | 35 | |
| Спортплощадки\*\* | га | 0,82 | 0,82 | |
| га / 1000 жит. | 0,04 | 0,04 | |
| Помещения для ФОЗ | м2 пл. пола | 100 | 800 | |
| м2 пл. пола / 1000 жит. | 4 | 38 | |
| Бассейны | м2 зерк. воды | - | 235 | |
| м2 зерк. воды / 1000 жит. | 11 | |
| **7. Транспортная инфраструктура** |  |  |  | |
| Протяженность улиц | км | 11,79 | 12,95 | |
| в том числе по категориям: |  |  |  | |
| - городского значения | км | 2,53 | 2,53 | |
| - районного значения | км | - | - | |
| - местного значения | км | 9,26 | 10,42 | |
| Места хранения автотранспорта, всего | машино-мест | 3163 | 6566 | |
| в том числе: |  |  |  | |
| - гаражные кооперативы, охраняемые плоскостные стоянки | машино-мест | 467 | 232 | |
| - многоуровневые, подземные, встроенные, пристроенные, отдельностоящие стоянки | машино-мест | 31 | 2861 | |
| - плоскостные парковки | машино-мест | 2665 | 3473 | |
| **8. Инженерная инфраструктура** |  |  |  | |
| Общее водопотребление | тыс. м3/сутки | 6,200 | 6,215 | |
| Объем сточных вод | тыс. м3/сутки | 6,200 | 6,215 | |
| Суммарная электронагрузка | МВт | 27,8 | 40,6 | |
| Суммарное теплопотребление | МВт | 51,4 | 64,1 | |
| *в том числе* |  |  |  | |
| *от индивидуальных теплоисточников* | *МВт* | - | 6,4 | |
| Количество номеров (портов) телефонной связи | тыс. номеров (портов) | 5800 | 7157 | |
| Расход газа | тыс. м3/год | 10,110 | 11,19 | |
| Территория, требующая инженерной подготовки | га | - | 5,6 | |
| Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т/год | 6,02 | 5,69 | |
| **9. Охрана окружающей среды** |  |  |  | |
| Озелененность территории | % | 34 | 31 | |
| Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования | м2/чел. | 1,0 | 1,2\*\*\* | |
| Площадь санитарно-защитных зон | га | 19,8 | 6,2 | |
| Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии) | га | - | - | |
| **10. Охрана среды материальных недвижимых историко-культурных ценностей** |  |  |  | |
| Площадь охранных зон | га | - | - | |
| Площадь зоны регулируемой застройки | га | - | - | |
| Площадь зоны охраны ландшафта историко-культурной ценности | га | 1,6 | 1,6 | |
| Площадь зоны охраны культурного пласта (слоя) историко-культурной ценности | га | - | - | |

\*максимально возможная вместимость

\*\*с учетом мощности объектов учреждений общего среднего образования

*\*\*\*компенсируется на сопредельных территориях*

**РАЗДЕЛ II**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 6**

**Общие положения**

23. Градостроительные регламенты являются нормативной базой развития городских территорий. Установленные в генеральном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития города Минска на всех территориях в границах перспективной городской черты, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Настоящий детальный план уточняет и конкретизирует решения генерального плана г. Минска, определяет стратегию социально-экономического и территориального развития планировочной структуры и функционального зонирования территорий, принципы совершенствования окружающей среды, развития системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктур.

Градостроительные регламенты настоящего детального плана разработаны в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска и являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и землепользования.

**Глава 7**

**Функциональные регламенты**

**§ 1. Типология территориальных зон**

*24. Типы и подтипы функциональных зон и подзон*

Функционально-планировочная организация проектируемой территории разработана в соответствии с заданием на проектирование, регламентами генерального плана г. Минска, экологическими условиями, строительными нормами и планировочными ограничениями. Границы функциональных зон и подзон установлены в соответствии с ранее разработанными и предлагаемыми проектными решениями.

В соответствии с решениями генерального плана города Минска в границах проектирования представлены территории следующих функциональных зон: жилой многоквартирной застройки 135Жм, промышленной 149П3, ландшафтно-рекреационной 189ЛР.

Проектное решение детального плана основано на сохранении существующей квартальной структуры жилой застройки, формируя единое планировочное образование в виде микрорайона многоквартирной застройки с объектами коммунального и общественного назначения на реконструируемых территориях.

Территории производственной зоны сформированы в виде крупного квартала с размещением и обслуживанием предприятий по периметру окаймляющих улиц. В связи с отчуждением части земельного участка ОАО «Камволь» с учетом принятых решений по его реконструкции и сложным рельефом данной территории запроектированы внутриквартальные проезды для обслуживания новых площадок производственной и коммунальной застройки.

Проектное функциональное зонирование определено на уровне подзон, кварталов и участков. Структура предлагаемого функционального зонирования территорий детального плана и кадастровое обозначение выделяемых функций на проектируемой территории представлено следующей типологией:

**Жм-в** – территории жилой многоквартирной высокоплотной застройки;

**О2(3) –** территорииобщественной многофункциональной застройки общегородского и районного уровня: административно-делового, культурно-просветительного, лечебно-оздоровительного, торгово-бытового, научно-образовательного и спортивного назначения;

**О4-ш, О4-д** – территории общественной застройки для размещения учреждений общего среднего и дошкольного образования;

**П3-в(с)** – территории промышленных предприятий, параметры которых отвечают высокой (в) и средней (с) структурообразующей значимости и базовая санитарно-защитная зона (СЗЗ) не превышает 50 метров;

**П4-ко** – коммунально-обслуживающие территории с объектами, отвечающими средней (с) структурообразующей значимости и имеющими базовую санитарно-защитную зону (СЗЗ), не превышающую 50 метров;

**ЛР-2** – озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками;

**ЛРсп** – озелененные ландшафтно-рекреационные территории со специальным режимом благоустройства и озеленения;

**ИТ –** территории инженерно-транспортной инфраструктуры (полоса отвода железной дороги);

**Ик** – территории объектов инженерной инфраструктуры (ПС, ТП и пр.).

Подзоны жилой многоквартирной застройки включают жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

– многоквартирная жилая застройка;

– учреждения общего среднего и дошкольного образования;

– объекты повседневного обслуживания;

– озелененные территории;

– автостоянки и парковки;

– улицы-проезды.

*25. Система планировочных ограничений*

Система планировочных ограничений устанавливается с помощью типов «регулирующих зон», которые выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

На градостроительное освоение проектируемой территории оказывают влияние следующие типы планировочных ограничений:

25.1. Зоны структурно-планировочных элементов города:

обеспечить высокий уровень архитектурно-пространственного решения застройки в зонах планировочного каркаса;

обеспечить интенсивное использование территорий, в том числе за счет размещения интегрированной застройки и использования подземного пространства.

25.2. Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций:

учесть красные линии и линии регулирования застройки существующих и проектных улиц;

учесть трассировку перспективной линии метрополитена;

учесть охранные зоны существующих и проектных инженерных коммуникаций.

25.3. Зоны архитектурно-пространственного регулирования:

формирование облика района столичного значения с учетом композиционных требований, обеспечивающих целостность восприятия силуэта застройки со стороны улиц Денисовская и Маяковского, железной дороги и ландшафтно-рекреационной зоны 189ЛР.

25.4. Зоны природоохранные:

обеспечить нормативы экологически безопасных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе природных территорий, подлежащих специальной охране;

обеспечить выполнение специального природоохранного режима природных территорий, подлежащих специальной охране:

водоохранных зон и прибрежных полос поверхностных водных объектов (река Лошица);

парков, скверов, бульваров.

25.5. СЗЗ и санитарные разрывы:

учесть СЗЗ и санитарные разрывы от существующих и перспективных объектов, расположенных на прилегающих территориях и в границах настоящего детального плана;

учесть техническую зону и санитарный разрыв от перспективной линии метрополитена;

учесть санитарный разрыв от железной дороги;

обеспечить нормативы предельно-допустимых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и предельно-допустимые уровни физических воздействий.

25.6. Зоны смены режима и типа функционального использования территорий:

освоение новых (незастроенных) территорий в соответствии с градостроительными регламентами настоящего детального плана;

сохранение, реконструкция и благоустройство существующих ландшафтно-рекреационных территорий.

25.7. Зоны неблагоприятных геологических и гидрогеологических условий развития:

размещение перспективной застройки вести с учетом зон условно благоприятных и неблагоприятных для строительства согласно схеме инженерно-геологического районирования города генерального плана г. Минска.

25.8. Зоны регулирования «зелеными линиями»:

учесть границы ландшафтно-рекреационных территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров).

**§ 2. Разрешенный вид застройки**

26. Разрешенный вид застройки устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «приоритетным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны. Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

«Приоритетные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50 % площади «застраиваемых» зон.

Типология функциональных зон, подзон и участков установлена проектным решением настоящего детального плана.

27. Зона жилой многоквартирной застройки. Подзона многоквартирной высокоплотной застройки (Жм-в):

На территории предусмотрены к размещению:

жилая многоквартирная застройка;

встроенные и встроенно-пристроенные объекты повседневного обслуживания, розничной торговли, общественного питания, медицинского обслуживания, спортзалы, офисы;

зеленые насаждения общего пользования;

малые формы и объекты благоустройства;

детские площадки, площадки отдыха, хозплощадки, площадки сбора крупногабаритного мусора;

гостевые и постоянные стоянки автомобильного транспорта;

местные проезды, инженерные коммуникации.

На территории запрещается размещение:

коммунально-складских объектов и встроенных помещений;

производственных объектов и встроенных помещений с санитарно-защитными ограничениями;

многоуровневых наземных паркингов и открытых парковок этажностью более 2 уровней.

28. Зона общественной застройки. Подзоны (участки) общественной многофункциональной застройки общегородского (О2) и районного уровня (О3), подзоны учреждений общего среднего (О4-ш) и дошкольного (О4-д) образования:

На территориях общественной застройки (О2, О3) предусмотрены к размещению:

объекты административно-делового, культурно-просветительного, лечебно-оздоровительного, торгово-бытового, научно-образовательного и спортивного назначения;

зеленые насаждения общего пользования;

малые формы и объекты благоустройства;

встроенные и пристроенные наземные и подземные паркинги;

стоянки автомобильного транспорта;

местные проезды, инженерные сооружения.

Преобладающая функция на выделенных настоящим детальным планом новых участках общественной застройки (О2, О3) определяется на последующих стадиях проектирования.

На территории учреждений общего среднего (О4-ш) образования предусмотрены к размещению:

здание школы;

спортивные площадки и сооружения; площадки отдыха;

зеленые насаждения;

малые формы и объекты благоустройства;

стоянки автомобильного транспорта (для работающих).

Функциональное использование участков существующих учреждений дошкольного (О4-д) образования сохраняется.

На территориях учреждений общего среднего и дошкольного образования не предусмотрены к размещению:

иные виды научно-образовательных учреждений.

29. Зона производственной застройки. Подзоны (участки) коммунально-обслуживающей застройки (П4-ко):

На территории предусмотрены к размещению:

коммунально-обслуживающие объекты (П4-ко) базовая СЗЗ которых не превышает 50 метров: предприятия бытового обслуживания, предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и т.д.), экологически чистые предприятия;

встроенные и встроенно-пристроенные объекты торговли и общественного обслуживания, офисы;

объекты озеленения ограниченного использования.

На территории запрещается размещение: производственных баз, складов, промышленных предприятий.

30. Зона производственной застройки. Подзона промышленной застройки (П3-в):

На территории предусмотрены к размещению:

промышленные предприятия, параметры которых отвечают высокой и средней структурообразующей значимости и базовая СЗЗ которых не превышает 50 метров;

коммунально-обслуживающие объекты (П4-ко) базовая СЗЗ которых не превышает 50 метров;

встроенные и встроенно-пристроенные общественные объекты;

объекты озеленения ограниченного использования.

На территории не предусмотрены к размещению:

предприятия промышленности строительных материалов, деревообработки, химических производств, переработки мусора и вторичного сырья.

31. Ландшафтно-рекреационные территории. Озелененные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками (ЛР2) – парки, скверы, бульвары:

На территории предусмотрены к размещению:

зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветники и пр.);

малые формы и объекты благоустройства;

объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения.

На территории скверов и бульваров запрещается:

размещение всех видов капитального строительства.

**Глава 8**

**Строительные регламенты**

32. Основные строительные регламенты определены в генеральном плане г. Минска «системой параметров застройки и использования», которые уточняются на уровне настоящего детального плана в зависимости от местоположения проектируемой территории в планировочной структуре города.

На стадии настоящего детального плана перечень основных типов параметров планировки и застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют границы возможного расположения объектов на участке, а также «зеленых линий», устанавливающих границы участков структурных элементов ландшафтно-рекреационных территорий.

33. Интенсивность градостроительного освоения.

Показатель «коэффициент интенсивности застройки земельного участка» (Кин) определяется как отношение суммарной площади пола всех этажей наземной части зданий (здания) во внешних габаритах к площади земельного участка.

33.1. Интенсивность градостроительного освоения проектируемых территорий жилых зон (подзон).

Территории жилой многоквартирной высокоплотной застройки – Жм-в

Кин – 1,4 – 2

Плотность жилого фонда, м2/га – 6001 – 7600\*

Плотность населения, чел./га – 231 – 290

\*В условиях реконструкции территорий допускается увеличивать или уменьшать расчетные параметры населения и жилого фонда, но не более 15%

33.2. Интенсивность градостроительного освоения общественных территорий.

Коэффициент интенсивности застройки участка общественных объектов (Кин):

административно-деловых – 3,5–1,5;

торгово-бытовых – 2,0–0,5;

культурно-просветительных – 1,5–1,0;

научно-образовательных – 1,5–1,0;

спортивных – 1,5–0,5.

33.3. Интенсивность градостроительного освоения производственных территорий (подзон) П4-ко и П3(с):

Коэффициент интенсивности застройки участка (Кин) – 1,0 –1,5

(для многоэтажных гаражей-стоянок с административными блоками (Кин) – до 3,5);

плотность работающих – 50 – 100 чел./га;

плотность застройки – 10 тыс. м2/га.

33.4. Интенсивность градостроительного освоения территорий ландшафтно-рекреационных зон (подзон):

ЛР-2 – рекреационная нагрузка – 40-50 чел./га;

плотность дорожно-тропиночной сети – до 10-15%.

34. Застроенность и озелененность.

34.1. Застроенность/озелененность участков жилой застройки (%):

жилой многоквартирной высокоплотной - 14-20/45-55.

34.2. Застроенность/озелененность участков общественных объектов (%):

административно-деловых – до 50/ 25;

научно-образовательных – до 40/55-60;

торгово-бытовых – до 50/25;

культурно-просветительных – до 40/25;

лечебно-оздоровительных – до 30/ 55-75;

спортивных – до 40/60.

34.3. Застроенность/озелененность участков производственных объектов П4-ко и П3(с) (%): 40-50/15-20.

34.4. Застроенность/озелененность ландшафтно-рекреационных территорий (ЛР-2) (%):

скверы – 0 / не менее 75;

бульвары– 0/ не менее 60;

рекреационные территории в зоне 189ЛР – 2/ не менее 85.

Размещение всех видов капитального строительства на территории скверов и бульваров запрещается.

Развитие ландшафтно-рекреационных территорий типа ЛРсп данными регламентами не регулируется.

35. Физические параметры объектов и участков.

В соответствии с требованиями коэффициента интенсивности застройки участка (Кин).

В примагистральных зонах улиц общегородского уровня предлагается размещение интегрированной застройки с встроено-пристроенными объектами общественных функций.

Рекомендуемая высота застройки, размещаемой на земельных участках в зоне 100 метров от железной дороги – до 5 этажей.

36. Архитектурные требования.

Освоение проектируемых территорий осуществляется по разработанным архитектурно-строительным проектам застройки в соответствии с градостроительными регламентами настоящего детального плана.

Расположение объектов на участках и к линиям регулирования застройки принимается по действующим нормативам.

**Глава 9**

**Инфраструктурные регламенты**

37. Инженерная инфраструктура

Предусмотреть инженерное обеспечение территории детального плана централизованными системами:

водоснабжения; бытовой канализации; дождевой канализации; теплоснабжения; электроснабжения; газоснабжения; телефонизации.

Решения по инженерному обеспечению территории, диаметры и трассировка сетей, расположение сооружений инженерной инфраструктуры уточняются на последующих стадиях проектирования.

Обеспеченность централизованной инженерной инфраструктурой:

для жилой многоквартирной, общественной и производственной застройки – 100%.

38. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории направлены на создание благоприятной среды жизнедеятельности населения, защиту природного комплекса и определяются градостроительными решениями и основными экологическими требованиями.

Инженерные мероприятия для застраиваемых участков:

работы по планировке участков нового строительства, выравнивание отметок рельефа, организация озеленения и выполнение работ по благоустройству;

в составе и объёме мероприятий по инженерной подготовке территорий участков для последующего строительства должны быть определены планировочные отметки площадок основных объектов и сооружений, обеспечивающие отвод поверхностных и сточных вод с их территорий с допустимым уклоном в существующие сети бытовой и дождевой канализаций (при необходимости, выполнение проектов вертикальной планировки);

общеплощадочные работы по планировке участков, выравнивание отметок рельефа (подсыпка, срезка, оформление откосов и т. д.), организация озеленения и выполнение работ по благоустройству;

Потребуется разработка специального проекта вертикальной планировки и проекта благоустройства территории ландшафтно-рекреационной зоны 189ЛР в районе реки Лошица с учетом перспективного строительства ул. Проектируемая № 1, проведение необходимых работ по расчистке, дноуглублению, берегоукреплению и строительству набережной реки Лошица и т. д.

Реконструируемая водоотводящая сеть должна соответствовать требованию исключения подтопления прилегающих территорий поверхностным стоком.

39. Транспортная инфраструктура

Настоящим детальным планом установлена классификация основных магистралей, определена структура и параметры улично-дорожной сети в границах проектируемого района, которая предусматривает:

коридор под строительство перспективной линии метрополитена в створе ул. Великоморской и станции метрополитена в зоне размещения существующей железнодорожной станции «Минск-Южный»;

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

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

коридор под расширения существующей полосы отвода железной дороги в части строительства дополнительных главных путей;

коридор под строительство магистральной улицы общегородского значения Проектируемая №1;

территорию под строительство отстойно-разворотного кольца, примыкающего к ул. Проектируемая № 4;

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

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

\**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 наполнение объекта, возможности совместного или двойного использования машино-мест и других факторов.*

**Глава 10**

**Специальные регламенты**

***40. Санитарно-гигиенические регламенты***

Настоящим детальным планом требуется:

обеспечить нормативов предельно допустимых концентраций, ориентировочных безопасных уровней воздействия загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и допустимых уровней, предельно допустимых уровней физических воздействий;

предусмотреть содержание проектируемой территории в соответствии с Санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций»", утвержденными постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 1 ноября 2011 г. № 110.

***41. Природоохранные регламенты***

Настоящим детальным планом необходимо обеспечить:

нормативы экологически безопасных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе природных территорий, подлежащих специальной охране;

нормативы озеленённости территории в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска и экологическими нормами и правилами ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 ”Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности“, утвержденными постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18 июля 2017 г. № 5-Т.

42. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Настоящим детальным планом предусмотрены общие принципы комплекса мероприятий, направленные на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения:

соблюдение противопожарных разрывов проектируемой застройки;

создание условий оптимальной доступности специальных служб ко всем проектируемым зданиям и сооружениям;

развитие системы оповещения населения о возникновении чрезвычайных ситуаций;

инженерное обустройство территории с учётом обеспечения дублирования сетей в случае аварий и выхода из эксплуатации;

инженерное обустройство территории с учётом обеспечения дублирования сетей в случае аварий и выхода из эксплуатации;

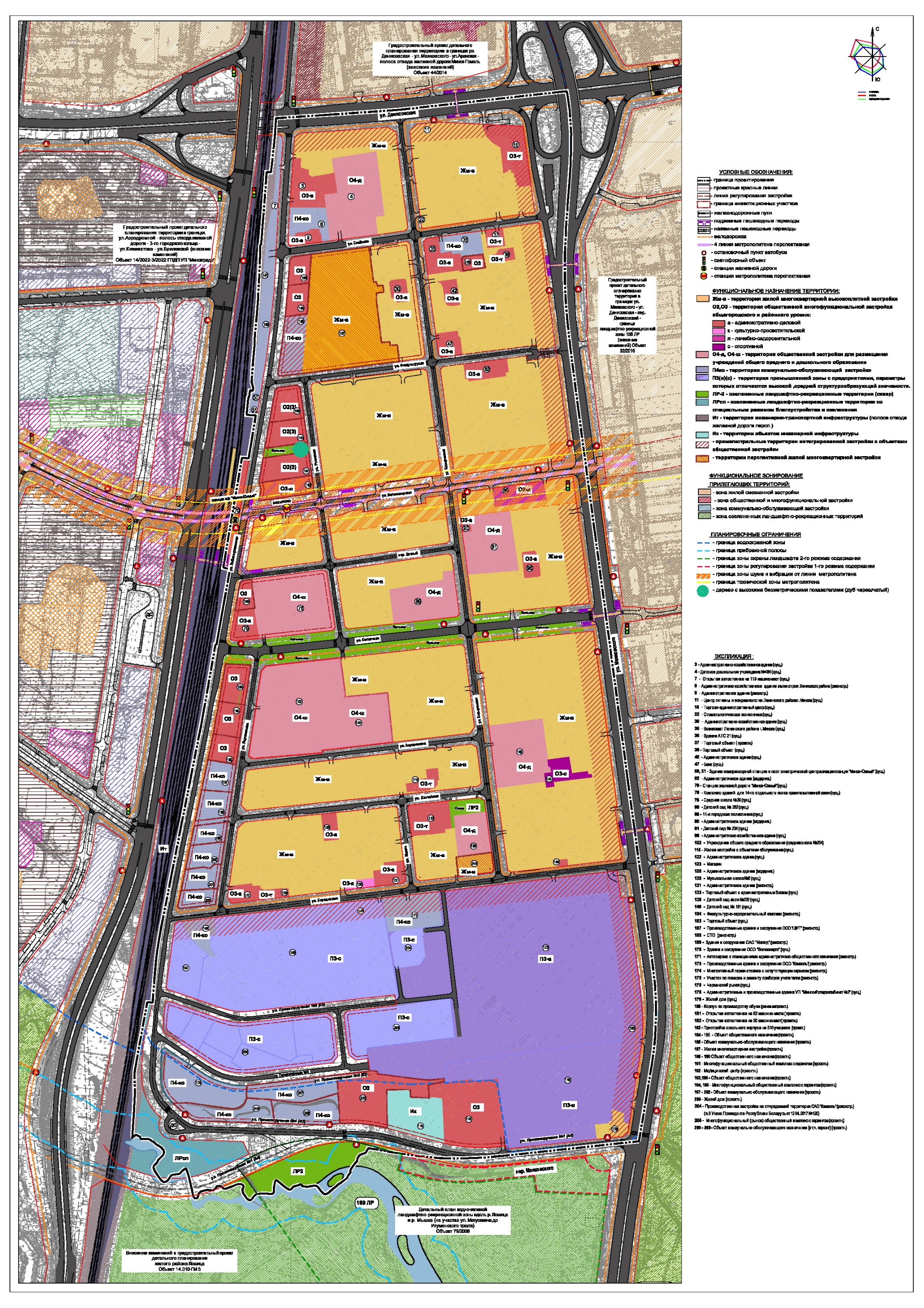
обеспечение наружным противопожарным водоснабжением территории в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

создание единой системы зелёных насаждений, включающих свободные от застройки территории для выхода населения из опасных зон.

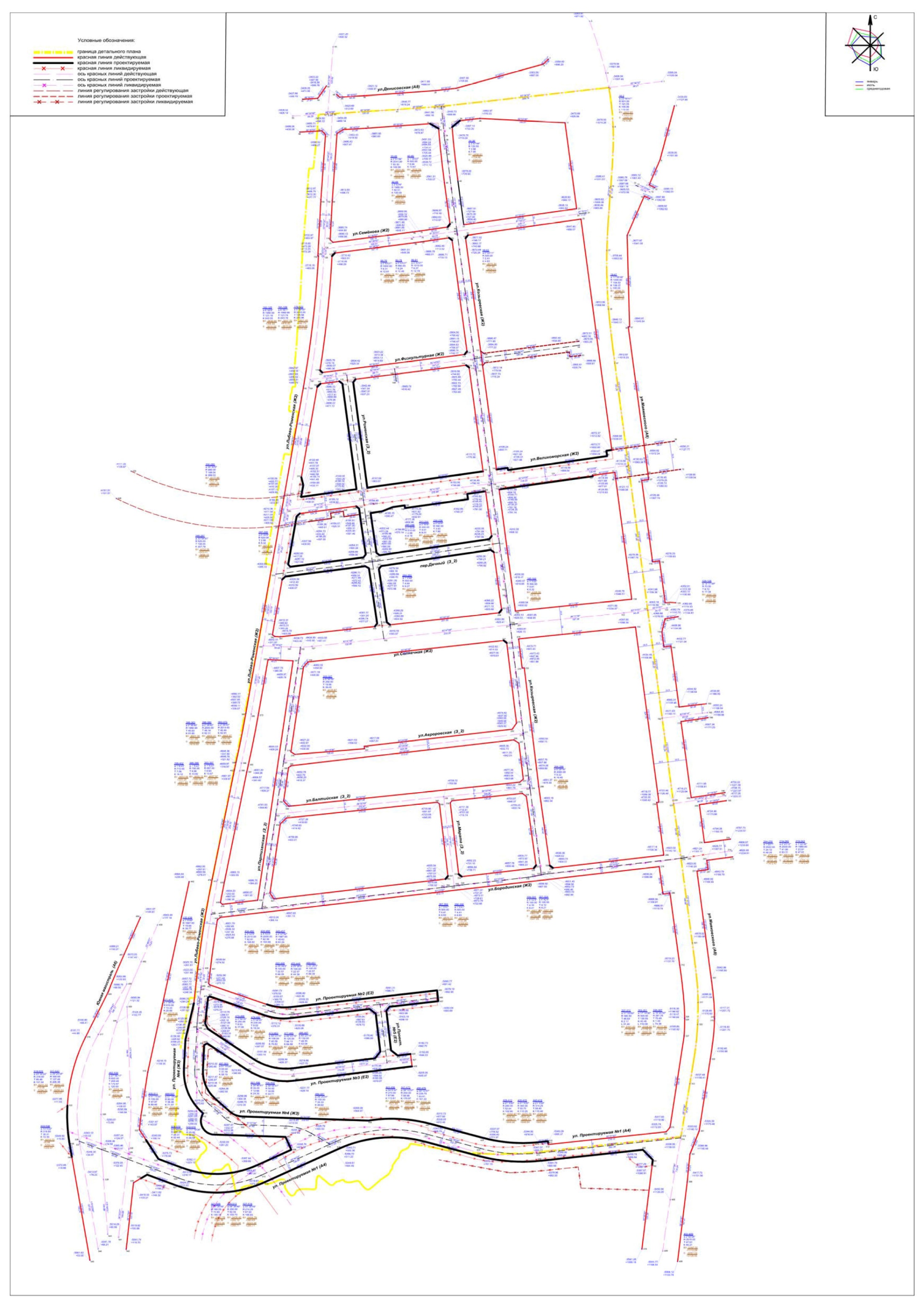
**РАЗДЕЛ III**

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**1. Схема «Детальный план»**



**2.** **Схема «Разбивочный план красных линий»**

****