МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ПРОЕКТНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЕ КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

«МИНСКГРАДО»

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

**Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Денисовская – ул. Маяковского - ул. Аранская - полоса отвода железной дороги Минск - Гомель  
(внесение изменений)**

**Основные положения территориального развития**

**Градостроительные регламенты**

Минск,

ноябрь, 2023

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 | 10 |
| Глава 5 | Технико-экономические показатели | 11 |
| РАЗДЕЛ II | ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 15 |
| Глава 6 | Общие положения | 15 |
| Глава 7 | Функциональные регламенты | 15 |
| Глава 8 | Строительные регламенты | 19 |
| Глава 9 | Инфраструктурные регламенты | 21 |
| Глава 10 | Специальные регламенты | 22 |
| РАЗДЕЛ III | ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ | 24 |
| 1 | Схема «Детальный план» | 24 |
| 2 | Схема «Разбивочный план красных линий» | 25 |

**РАЗДЕЛ I**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Глава 1**

**Общие данные**

1.Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Денисовская – ул. Маяковского – ул. Аранская – полоса отвода железной дороги Минск-Гомель (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 ноября 2020 г. № 87.

2. Основание для проектирования:

решение Минского городского исполнительного комитета от 9 марта 2023 г. № 820 «О разработке градостроительных и иных проектов» (пункт 31 приложения 1);

задание на проектирование градостроительного проекта детального планирования территории в границах ул. Денисовская – ул. Маяковского – ул. Аранская – полоса отвода железной дороги Минск-Гомель (внесение изменений), утвержденное председателем комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 18 апреля 2023 года.

3. Цель детального плана:

внесение изменений в градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Денисовская – ул. Маяковского – ул. Аранская – полоса отвода железной дороги Минск-Гомель (внесение изменений), утвержденный решением Мингорисполкома от 29.07.2016 № 2118 (объект 44/2014, 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 действующего генерального плана города Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165, с учетом:

исходно-разрешительных документов на проектирование и выполнение строительных работ в границах проектирования, параметров проектируемых, строящихся и завершенных строительством объектов;

градостроительных паспортов земельных участков.

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 территории в границах ул. Денисовская – ул. Маяковского – ул. Аранская – полоса отвода железной дороги Минск-Гомель (внесение изменений), утвержденный решением Мингорисполкома от 29 июля 2016 г. № 2118;

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

информация земельного кадастра г. Минска.

6. Границы проектирования:

Проектируемая территория расположена в центральной части города на территории Ленинского района г. Минска и ограничена:

на севере – ул. Аранская;

на востоке – ул. Маяковского;

на юге – ул. Денисовская;

на западе – полосой отвода железной дороги Минск-Гомель.

Площадь проектируемой территории – 51,1 га.

**Глава 2**

**Стратегия градостроительного развития проектируемой территории**

7. В структуре планировочного зонирования генерального плана города Минска проектируемая территория расположена в пределах центральной планировочной зоны, между первым и вторым городским кольцом, которая является зоной интенсивного градостроительного освоения для преимущественного размещения высокоплотной смешанной жилой застройки и общественных функций О2(3), предприятий П-3в и П4к-о, трансформации экологически вредных и несоответствующих регламентам генплана производственных предприятий.

В зонах влияния планировочного каркаса города от магистралей общегородского значения ул. Аранская и ул. Маяковского, в зависимости от удаленности от магистралей, предусмотрено преимущественное размещение общественных функций городского и районного значений и интегрированной жилой застройки.

По плану функционального зонирования генерального плана города Минска рассматриваемая территория входит в состав функциональной зоны жилой смешанной многоквартирной застройки 31Жсм, где размещение усадебного типа застройки не допускается.

Градостроительная ценность данной территории определяется ее выгодным расположением в структуре города и близостью центра, примыканием к важной городской магистрали ул. Маяковского, что обеспечивает высокий уровень транспортной доступности и удобные связи проектируемого района.

Размещение в зоне экологического коридора 1-го порядка и выход к ландшафтно-рекреационным территориям городского водно-зеленого диаметра, формируемого вдоль русла реки Свислочь, обеспечивают высокую природно-рекреационную привлекательность проектируемого района.

**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:

завершение строительства общественного многофункционального комплекса компании ООО «СильверКапитал», расположенного на пересечении улиц Маяковского и Аранская и являющегося композиционной доминантой;

сохранение территорий и параметров существующей жилой многоквартирной застройки;

формирование общественно-коммунальной зоны на территориях сносимой жилой усадебной застройки между улицами Надеждинская, Либаво-Роменская и полосой отвода железной дороги, выполняющей на перспективу роль буферной, защитной зоны для жилых территорий многоквартирной застройки;

реконструкция территорий сохраняемой коттеджной застройки по ул. Надеждинская, 32 и 52, используемой (арендуется) под офисы и малый бизнес, с переводом усадебных домов в нежилой фонд;

реконструкция неэффективно используемых территорий коммунальных объектов с модернизацией и увеличением параметров застройки;

реконструкция коммунально-обслуживающей территории со сносом существующих металлических гаражей ПК «Автостоянка «Надеждинская» и размещением многоуровневого паркинга;

обеспечение в границах детального плана проектного населения, работающих и посетителей общественной застройки требуемым количеством мест хранения автотранспорта;

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»;

дворовые территории существующей жилой застройки и участки общественных объектов подлежат реконструкции с благоустройством и озеленением территорий, размещением и обустройством спортивных, детских игровых площадок и площадок для отдыха в соответствии с нормативными показателями.

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

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

10. По организации транспортного обслуживания предусматривается:

строительство продления ул. Оранжерейной с выходом на ул. Аранскую;

реконструкция ул. Аранской на пересечении с продлением ул. Оранжерейной;

реконструкция ул. Оранжерейной;

реконструкция ул. Надеждинской, изменение профиля улицы, трассы улицы, создание пешеходной инфраструктуры;

реконструкция ул. Полевой в части уширения пешеходной инфраструктуры;

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 на второй этап);

сохранение существующей схемы обслуживания территории в границах проектирования массовым пассажирским транспортом.

11. По развитию сети велодорожек предлагается добавить велодорожку вдоль ул. Аранской к существующим велосипедным дорожкам вдоль ул. Денисовской и ул. Маяковского.

**§ 3. Инженерное обеспечение**

*12. Водоснабжение хозяйственно-питьевое:*

строительство водопровода по ул. Либаво-Роменской;

водоснабжение выполнить от сети существующих и проектируемых водопроводов в районе участков застройки;

вынос сохраняемых площадочных водопроводов, попадающих в пятна застройки, реконструкция – находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, демонтаж – к сносимой застройке.

*13. Бытовая канализация:*

строительство сетей бытовой канализации по ул. Надеждинской и ул. Либаво-Роменской;

отвод бытовых сточных вод выполнить в существующую и проектируемую сеть бытовой канализации в районе участков застройки;

канализационные сети, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии, подлежат замене, попавшие в пятна застройки – перекладке, к сносимой застройке – демонтажу.

*14. Дождевая канализация*

сооружение закрытых систем дождевой канализации для территорий реконструкции и нового строительства, прокладка сетей дождевой канализации по ул. Надеждинской с отводом сточных вод в существующую систему дождевой канализации на территории проектирования;

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

*15. Теплоснабжение:*

предусматривается от индивидуальных источников тепла (газовых топочных, котельных с установкой газовых или электрических водонагревателей для нужд горячего водоснабжения);

не исключается возможность прямого использования электроэнергии на цели отопления, горячего водоснабжения (электрокотлы с установкой электрических водонагревателей для нужд горячего водоснабжения).

*16. Электроснабжение:*

сооружение необходимого количества трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ (ориентировочно ТП1– ТП4) с питанием на напряжении 10 кВ от ПС 110/10 кВ «Аэродромная» (срок ввода в эксплуатацию – 2024 г.);

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» и ПС 110/10 кВ «Серебрянская».

*17. Газоснабжение:*

газоснабжение проектируемых источников тепла (топочных, котельных) выполнить от газопровода среднего давления диаметром 426 мм по ул. Надеждинской или ул. Денисовской;

существующие газопроводы, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии, подлежат замене, к сносимой застройке – демонтажу.

*18. Телефонизация:*

прокладка дополнительных сетей телефонной канализации к участкам нового строительства;

использование пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет), выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК).

*19. Радиофикация:*

для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций 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;

*20. Телефикация:*

территория находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ города Минска;

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 в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

**Глава 4**

**Этапы реализации детального плана**

21. На основании градостроительных условий, экономической оценки и существующей ситуации настоящим детальным планом устанавливаются следующие временные этапы освоения проектируемой территории:

1-й этап – до 2028 года;

2-й этап (расчётный срок) – до 2030 года.

22. На первом этапе (до 2028 г.) предусматривается:

*22.1. По жилищному фонду:*

полный снос усадебной застройки – 2,1 тыс.кв.м. общ.пл. домов.

*22.2. По общественному фонду:*

строительство многофункционального комплекса на пересечении ул. Маяковского и ул. Аранская в г. Минске;

строительство объектов общественного назначения (О3) по ул. Надеждинская;

строительство многофункциональных общественный комплексов (О2) с паркингами по ул. Надеждинская;

снос офисного здания по ул. Надеждинская, 36.

*22.3. По производственному фонду:*

строительство объектов коммунально-обслуживающего назначения П4ко по ул. Надеждинская;

реконструкция производственного здания по ул. Надеждинская, 58;

реконструкция производственных зданий и сооружений (№20 по экспликации детального плана);

реконструкция зданий и сооружений торгово-производственной базы по ул. Полевая, 2а;

снос металлических гаражей ПК «Автостоянка «Надеждинская»;

снос здания приемного пункта стеклотары по ул. Надеждинская, 58а.

*22.4. По транспортному обслуживанию:*

полная реконструкция и строительство местной уличной сети в соответствии с разработанными поперечными профилями сети.

*22.5. По инженерному обеспечению:*

инженерное обеспечение объектов реконструкции и нового строительства предлагается выполнить от существующих систем инженерной инфраструктуры на территории проектирования с необходимой реконструкцией существующих уличных сетей, прокладкой и строительством новых инженерных сетей и сооружений в увязке с городской инженерной инфраструктурой.

23. На расчетный срок освоения (до 2030 года) предлагается:

расширение полосы отвода железной дороги со строительством дополнительных главных путей;

полная реализация проектных предложений.

**Глава 5**

**Технико-экономические показатели**

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

Таблица 1.

**Основные технико-экономические показатели детального плана**

| Наименование показателя | Единица измерения | Существующее положение | Расчетный срок | 1-й этап реализации |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. Население** | | | | |
| Численность населения всего, в т.ч.: | тыс. чел. | 10,07 | 9,6 | 9,6 |
| - в многоквартирном жилищном фонде | тыс. чел. | 6,9 | 6,6 | 6,6 |
| - в общежитиях | -//- | 3,1 | 3,0 | 3,0 |
| - в усадебном жилищном фонде | -//- | 0,07 | - | - |
| Плотность населения |  |  |  |  |
| - в многоквартирном жилищном фонде и общежитиях | чел./га | 370 | 336 | 336 |
| - в усадебном жилищном фонде | -//- | 21 | - | - |
| **2. Территория** | | | | |
| Площадь территории в границах ДП | га | 51,1 | 51,1 | 51,1 |
| Площадь территории отдельных функциональных зон: |  |  |  |  |
| - жилые | -//- | 26,8 | 22,7 | 22,7 |
| - общественные | -//- | 4,5 | 10,5 | 10,5 |
| - производственные | -//- | 2,1 | 3,5 | 3,5 |
| - ландшафтно-рекреационные | -//- | - | 1,0 | 1,0 |
| - улично-дорожная сеть | -//- | 10,6 | 13,4 | 13,4 |
| - прочая | -//- | 7,1 | - | - |
| **3. Жилищный фонд** | | | | |
| Общее количество жилищного фонда всего, в т.ч.: | ед. (домов/ квартир) | 25/3196 | -/3196 | -/3196 |
| тыс. м2  общ. пл. | 210,1 | 208,0 | 208,0 |
| - усадебного | ед. (домов) | 25 | - | - |
| тыс. м2  общ. пл. | 2,1 | - | - |
| - многоквартирного: | ед. (квартир) | 3196 | 3196 | 3196 |
| тыс. м2  общ. пл. | 208,0 | 208,0 | 208,0 |
| среднеэтажного (4-5 этажей) | -//- | 1115 | 1115 | 1115 |
| 58,2 | 58,2 | 58,2 |
| многоэтажного (6 этажей и более) | -//- | 2081 | 2081 | 2081 |
| 119,8 | 119,8 | 119,8 |
| - общежития | тыс. м2 общ. пл. | 30,0 | 30,0 | 30,0 |
| Средняя обеспеченность населения жилищным фондом всего, в т.ч.: | м2/чел. | 20,9 | 21,7 | 21,5 |
| - в усадебном | -//- | 30,0 | - | - |
| - в многоквартирном | -//- | 25,8 | 27,0 | 27,0 |
| - в общежитии | -//- | 9,6 | 10,0 | 10,0 |
| Прирост жилищного фонда | тыс.м2 общ. пл./ квартир | - | - | - |
| Средняя плотность жилищного фонда |  |  |  |  |
| - усадебного | домов/га | 8 | - | - |
| - многоквартирного и общежитий | м2/га | 7704 | 7272 | 7272 |
| Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу) | тыс.м2 общ. пл./ домов | - | 2,1/25 | 2,1/25 |
| **4. Общественная застройка** | | | | |
| Общая площадь застройки | тыс. м2 | 29,2 | 131,6 | 131,6 |
| Численность работающих | тыс. чел. | 1,0 | 3,5 | 3,5 |
| **5. Производственная застройка** | | | | |
| Общая площадь застройки | тыс. м2 | 3,3 | 29,7 | 25,7 |
| Численность работающих | тыс. чел. | 0,1 | 0,5 | 0,4 |
| **6. Социальная инфраструктура** | | | | |
| Учреждение дошкольного образования | мест\* | 374 | 374 | 374 |
| мест/  1000 жит. | 37 | 39 | 39 |
| Учреждения общего среднего образования | мест\* | 953 | 953 | 953 |
| мест/  1000 жит. | 95 | 99 | 99 |
| Объекты торговли | м2 торг. пл. | 4529 | 21839 | 21839 |
| м2 торг. пл./  1000 жит. | 422 | 2275 | 2275 |
| Объекты общественного питания | пос. мест | 90 | 540 | 540 |
| пос.мест/  1000 жит. | 9 | 56 | 56 |
| Приемные пункты прачечной, химчистки | объект | 2 | 4 | 4 |
| Ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви | объект | 4 | 6 | 6 |
| Салон красоты | объект | 4 | 6 | 6 |
| Баня | объект | 1 | 3 | 3 |
| Мастерская по ремонту часов и бытовой техники | объект | 3 | 5 | 5 |
| Пункт приема вторсырья | объект | 2 | 4 | 4 |
| Аптеки | объект | 3 | 3 | 3 |
| Библиотеки | тыс.томов | - | 38 | 38 |
| тыс.томов / 1000 жит. | 4 | 4 |
| Отделение связи | объект | 1 | 1 | 1 |
| Отделение банка | объект | 1 | 1 | 1 |
| Спортзалы | м2 пл. пола | - | 2010 | 2010 |
| м2 пл. пола / 1000 жит. | 209 | 209 |
| Спортплощадки | га | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| га / 1000 жит. | 0,15 | 0,15 | 0,15 |
| Помещения для ФОЗ | м2 пл. пола | - | 500 | 500 |
| м2 пл. пола / 1000 жит. | 52 | 52 |
| **7. Транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |
| Протяженность улиц | км | 4,14 | 4,33 | 4,33 |
| в том числе по категориям: |  |  |  |  |
| - городского значения | км | 2,28 | 2,28 | 2,28 |
| - районного значения | км | - |  | - |
| - местного значения | км | 1,86 | 2,05 | 2,05 |
| Места хранения автотранспорта, всего | машино-мест | 1105 | 2739 | 2599 |
| в том числе: |  |  |  |  |
| - гаражные кооперативы | машино-мест | 290 | 290 | - |
| - многоуровневые, подземные, встроенные, пристроенные, отдельностоящие | машино-мест | - | 821 | 971 |
| - плоскостные парковки/стоянки | машино-мест | 815 | 1628 | 1628 |
| **8. Инженерная инфраструктура** |  |  |  |  |
| Общее водопотребление | тыс. м3/сутки | 2,148 | 2,357 | 2,357 |
| Объем сточных вод | тыс. м3/сутки | 2,148 | 2,357 | 2,357 |
| Суммарная электронагрузка | МВт | 6,3 | 11,44 | 11,37 |
| Суммарное теплопотребление | МВт | 20,0 | 31,0 | 31,0 |
| *в том числе* |  |  |  |  |
| *от индивидуальных теплоисточников* | *МВт* | - | 4,4 | 4,4 |
| Количество номеров (портов) телефонной связи | тыс. номеров (портов) | 3,44 | 4,00 | 3,98 |
| Расход газа | тыс. м3/год | 220 | 1182 | 1182 |
| Территория, требующая инженерной подготовки | га | - | - | - |
| Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т/год | 2,68 | 2,58 | 2,58 |
| **9. Охрана окружающей среды** |  |  |  |  |
| Озелененность территории | % | 37 | 35 | 35 |
| Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования | м2/чел. | – | 0,6\*\* | 0,6\* |
| Площадь санитарно-защитных зон | га | 13,5 | 12,5 | 12,5 |
| Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии) | га | - | - | - |
| **10. Охрана среды материальных недвижимых историко-культурных ценностей** | - | - | - | - |

\*максимально возможная вместимость

*\*\*компенсируется на сопредельных территориях*

**РАЗДЕЛ II**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 6**

**Общие положения**

25. 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**

*26. Типы и подтипы функциональных зон и подзон.*

Настоящим детальным планом предусмотрено функциональное зонирование проектируемой территории с выделением участков основных и сопутствующих видов использования. Тип функционального назначения определяется по приоритетному использованию (более 50 %), что не исключает другого назначения, соответствующего тем же градостроительным параметрам, но более востребованного для поддержки и улучшения приоритетной функции. В свою очередь, параметры, установленные настоящим детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

В соответствии с проектным решением настоящего детального плана на проектируемой территории принята следующая типология функционального использования территорий:

**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 расмещения учреждений общего среднего и дошкольного образования;

**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 (сквер);

**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 дошкольного и общего среднего образования;

– объекты повседневного обслуживания;

– озелененные территории;

– автостоянки и парковки;

– улицы-проезды.

*27. 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:

27.1. 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.

27.2. Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций:

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

учесть охранные зоны существующих и проектных инженерных коммуникаций;

учесть трассировку перспективной линии метрополитена.

27.3. Зоны архитектурно-пространственного регулирования:

формирование облика района столичного значения с учетом композиционных требований, обеспечивающих целостность восприятия силуэта застройки со стороны железной дороги.

27.4. Зоны экологического регулирования:

учесть зону действия экологического коридора 1-го порядка.

27.5. 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:

водоохранной зоны реки Свислочь и сквера.

27.6. 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.

27.7. 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.

27.8. Зоны регулирования «зелеными линиями»:

учесть границы ландшафтно-рекреационных территорий общего пользования (сквера).

**§ 2. Разрешенный вид застройки**

28. 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.

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

29.1. На территории предусмотрены к размещению:

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.

29.2. 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.

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

30.1. 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.

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

30.3. Функциональное использование участков учреждений общего среднего (О4-ш) и дошкольного (О4-д) образования сохраняется.

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

31.1. На территории предусмотрены к размещению:

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.

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

32. Ландшафтно-рекреационные территории. Озелененные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками (ЛР2):

32.1. На территории сквера допускается размещение:

зеленых насаждений (деревья, кустарники, цветники и пр.);

малых форм и объектов благоустройства.

32.2. На территории сквера запрещается:

размещение всех видов капитального строительства.

**Глава 8**

**Строительные регламенты**

33. 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.

34. 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.

34.1. Интенсивность градостроительного освоения общественных территорий.

Коэффициент интенсивности застройки участка общественных объектов (Кин):

административно-деловых – 4,0–2,0;

торгово-бытовых – 2,5–1,5;

культурно-просветительных – 2,0–1,0;

научно-образовательных – 2,0–1,0;

спортивных – 1,5–0,8.

34.2. Интенсивность градостроительного освоения коммунально-обслуживающих территорий.

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.

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

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

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

35. Застроенность и озелененность.

35.1. 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.

35.2. Застроенность/озелененность участков производственных объектов (%):

коммунально-обслуживающих – 40-50/15.

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

сквер - 0 / не менее 85

Размещение всех видов капитального строительства на территории сквера запрещается.

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

36. Физические параметры объектов и участков.

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

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

Высота застройки, размещаемой на земельных участках, примыкающих к полосе отвода железной дороги – до 5 этажей.

37. 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**

38. 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%.

39. 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 (1 и 2 этапы реализации), 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);

реконструкция ул. Надеждинской и ул. Оранжерейной;

планировочные работы, связанные с реконструкцией существующей водоотводящей сети и прокладкой новой.

Водоотводящая сеть должна соответствовать требованию исключения подтопления прилегающих территорий поверхностными сточными водами.

Проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке проектируемой территории не требуется.

40. Транспортная инфраструктура

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

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

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

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**

***41. Санитарно-гигиенические регламенты***

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.

***42. Природоохранные регламенты***

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.

43. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций

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;

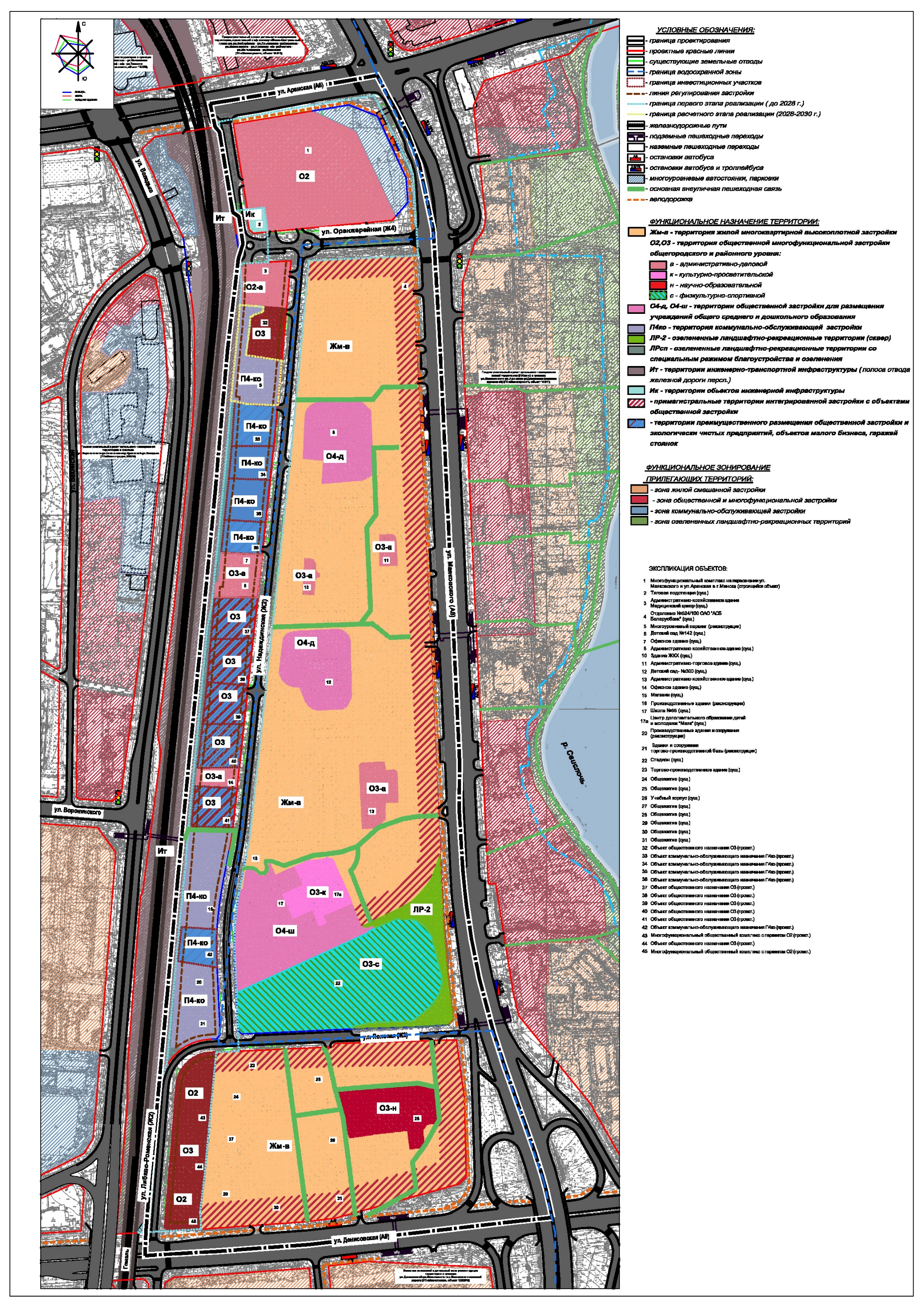
обеспечение наружным противопожарным водоснабжением территории в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

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

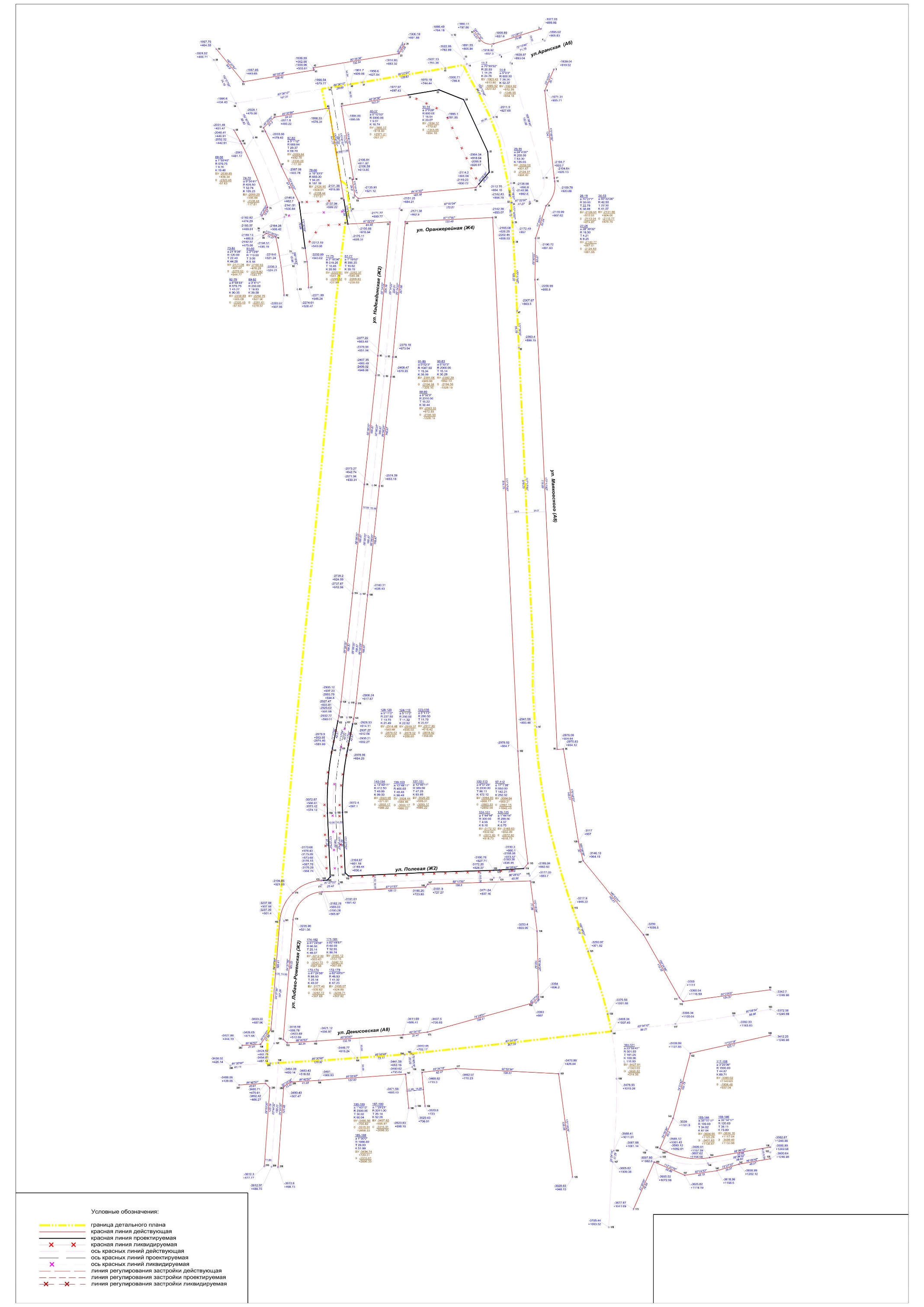
**РАЗДЕЛ III**

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**1. Схема «Детальный план»**



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

****