

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Комитет архитектуры и градостроительства Мингорисполкома

Градостроительный проект детального планирования в границах ул. Плеханова – ул. Тухачевского – ул. Кулешова – ул. Шишкина – ул. Юношеской – ул. Крупской (продление) – ул. Васнецова (внесение изменений)

СОДЕРЖАНИЕ

	Наименование	Стр.
1	Общие данные	3
2	Основные положения	5
2.1	Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района	5
2.2	Основные проектные решения	6
2.3	Основные первоочередные градостроительные мероприятия	11
2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	14
3	Градостроительные регламенты	17

1 Общие данные

Введение:

Градостроительный проект детального планирования в границах ул. Плеханова – ул. Тухачевского – ул. Кулешова – ул. Шишкина – ул. Юношеской – ул. Крупской (продление) – ул. Васнецова в г. Минске (внесение изменений) выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014* (02250) «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Основные положения» на основании:

- решения Минского городского исполнительного комитета от 10 января 2019 г. № 57 «О разработке градостроительных проектов и других проектов»;
- задания комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома на проектирование градостроительного проекта детального планирования территории.

При проектировании градостроительного проекта детального планирования территории учтены:

- технические условия учреждения «Минское городское управление МЧС» на разработку раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»;
- данные письма ГУ «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» «О фоновых концентрациях и расчетных метеохарактеристиках».

При проектировании градостроительного проекта детального планирования территории использовались материалы:

- топографической подосновы М 1:500, М 1:2000;
- государственного градостроительного кадастра г. Минска;
- единого государственного регистра недвижимого имущества НКА РБ;
- генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15 сентября 2016 г. № 344);

- ранее разработанного объекта «Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Плеханова – ул. Тухачевского – ул. Кулешова – ул. Шишкина – ул. Юношеской – ул. Крупской (продление) – ул. Васнецова» (утвержден решением Мингорисполкома от 11 ноября 2010 г. №2733).

Цель проекта: регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию и застройке в соответствии с проектными предложениями генерального плана г. Минска.

Задачи проекта:

- разработать предложения по реконструкции территории с учётом её перспективного освоения;

- установить границы функциональных зон (подзон), градостроительные регламенты для всех типов функциональных зон (подзон), красные линии уличной сети;

- определить очередность освоения территории с выделением первого этапа реализации детального плана.

Границы проекта:

на севере – ул. Плеханова, ул. Тухачевского;

на востоке – ул. Кулешова, ул. Шишкина;

на юге – ул. Юношеская, пер. Юношеский 2-ой;

на западе – ландшафтно-рекреационная зона 124ЛР, ул. Васнецова

2 Основные положения

2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Проектируемая территория расположена в юго-восточной части города в составе Заводского административного района. Площадь в границах проектирования составляет 53,6 га. В соответствии с Генеральным планом г. Минска проектируемая территория входит в состав зоны жилой смешанной пространственно застройки (при смешанном использовании застройки многоквартирного и усадебного типа) 111 Жсм и ограничена:

на севере – ул. Плеханова, ул. Тухачевского;

на востоке – ул. Кулешова, ул. Шишкина;

на юге – ул. Юношеская, пер. Юношеский 2-ой;

на западе – ландшафтно-рекреационная зона 124ЛР, ул. Васнецова.

В соответствии с принятой архитектурно-планировочной структурой генерального плана проектируемая территория расположена в межкаркасной зоне срединного планировочного пояса города. Стратегией функционально-планировочной организации городской среды с учетом дифференцированного характера и социальной значимости процессов (циклов) жизнедеятельности горожан предусмотрена трехуровневая система формирования городской среды, включающая столичный, городской и местный уровни. Проектируемая территория, расположенная на территории не входящей в планировочный каркас города относится к местному уровню с преобладающим размещением жилых, производственных, ландшафтно-рекреационных функций, комплекса объектов повседневного обслуживания сохранением богатства природного ландшафта.

Генеральным планом определено, что в зонах смешанной пространственно застройки на территориях за пределами центральной зоны и планировочного каркаса подлежат сохранению кварталы усадебной застройки с преобладающим капитальным жилищным фондом, отвечающим

столичным градостроительным требованиям и регламентам, установленным детальным планом.

Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района предполагает создание комфортной и функциональной жилой среды, для чего необходимо предусмотреть:

реконструкцию и модернизацию существующей жилой застройки в соответствии с современными стандартами комфорта проживания, инженерно-технического оснащения и экологической безопасности;

реконструкцию и модернизацию уличной сети жилого района с доведением их параметров до стандартов определенных нормативными документами Республики Беларусь.

2.2 Основные проектные решения

Функционально-планировочная организация проектируемой территории формировалась на базе исходной информации, анализа существующего положения и градостроительной политики развития данной территории, с учетом разработанной ранее и утвержденной градостроительной документацией, в том числе с учетом регламентов Генерального плана города и его экономических показателей.

Проектом предусмотрен комплексный подход к реконструкции и преобразованию проектируемой территории обусловленный моральным и физическим износом как многоквартирного так и усадебного жилого фонда, при этом одной из главных задач остается необходимость сохранения комфортных условий проживания без значительного увеличения плотности и этажности застройки.

Детальным планом определены участки реконструкции территории со сносом:

1. Земельный участок в границах ул. Тухачевского – ул. Грекова – ул. Сурикова для освоения под застройку многоквартирными жилыми домами переменной этажности от 3-4-х этажей на границе с усадебной жилой

застройкой по ул. Сурикова с повышением этажности в сторону ул. Тухачевского со сносом пяти 2-х этажных домов (ул. Сурикова 19, ул. Сурикова 17, ул. Грекова 5, ул. Грекова 3) и одного 3-х этажного дома (ул. Тухачевского 30) - №8 по экспл.ДП. При проектировании необходимо учесть размещение необходимого для обслуживания новой жилой застройки количества мест хранения автотранспорта проживающего населения в границах участка.

2. Земельный участок по ул. Тухачевского для освоения под многоквартирную жилую застройку со встроенным учреждением дошкольного образования на 75 мест со сносом пяти 2-х этажных жилых домов (ул. Тухачевского 40,42,44,46 ,46а) - №9 по экспл. ДП. При проектировании необходимо учесть размещение необходимого для обслуживания новой жилой застройки количества мест хранения автотранспорта проживающего населения в границах участка.

Проектом предусматривается:

- возможность реконструкции с надстройкой для 3-х этажных жилых домов по адресу ул. Сурикова 13 и ул. Сурикова 15 (№11 по экспл. ДП);
- трансформация территории ООО «Вернисаж» (производственные и складские здания и сооружения) с последующим размещением объекта общественного обслуживания (ОЗ) (№10 по экспл. ДП);
- реконструкция уличной сети с прокладкой всех необходимых инженерных коммуникаций, устройством велодорожек;
- благоустройство участков озелененных территорий.

Территория усадебной жилой застройки в границах проектирования сохраняет функциональное назначение. Параметры реконструкции и развития усадебной застройки отражены в регламентах детального плана и соответствуют показателям среднеплотной застройки. Осуществление реконструкции или нового строительства должно выполняться с соблюдением линий застройки и противопожарных разрывов, дома высотой не более 3-х этажей. Также регламентами предусмотрена возможность

размещения объектов общественного назначения в усадебной застройке, но не более 30% в общей доле территории.

Транспортное обслуживание

С учетом разработанных ранее материалов и характера перспективной застройки проектируемой территории на основании генерального плана города принята следующая классификация улиц:

Ул. Плеханова – магистральная улица общегородского значения (А). Сохранение существующей застройки не позволяет реконструировать улицу до нормативных показателей, однако, при изменении градостроительной ситуации с соответствующим ростом транспортной нагрузки такая реконструкция должна быть проведена.

Ул. Тухачевского - магистральная улица районного значения (Б). Согласно генеральному плану за расчетный срок (2030 г) предлагается продлить улицу до ул. Кабушкина. После каблирования высоковольтной линии центральная разделительная полоса преобразуется в бульвар.

Ул. Кулешова, ул. Шишкина – основные жилые улицы с общественным транспортом класса Ж (после продления ул. Тухачевского до ул. Кабушкина). Ул. Шишкина реконструируется.

Пер. Юношеский 2-й, ул. Грекова – основные жилые улицы с общественным транспортом категории Ж, обслуживающие прилегающую застройку, в перспективе сохраняют свой класс и функцию. Пер. Юношеский 2-й предлагается продлить до ул. Айвазовского как ул. Проектируемая №2. Продлением ул. Проектируемой №2 до ул. Плеханова предлагается пешеходно-велосипедная связь вдоль ландшафтно-рекреационной зоны.

Существующая сохраняемая и перспективная застройка проектируемого района также будет обслуживаться местными улицами категории Ж и З без общественного транспорта, проездами и подъездами.

Проектом предлагается реконструкция улиц частного сектора (доведение габаритов проезжих частей до нормативных показателей, устройство тротуаров и опор освещения), обеспечение треугольников видимости.

Транспортное обслуживание проектируемого района массовым пассажирским транспортом будет осуществляться:

- маршрутами автобусов, проходящими по ул. Плеханова, ул. Кулешова, пер. Юношескому 2-му, ул. Грекова;
- маршрутами троллейбусов, проходящими по ул. Плеханова;
- трамвайной линией по ул. Плеханова.

Инженерное обеспечение:

Водоснабжение. Первый этап реализации. Выполнить ранее запроектированную реконструкцию водопровода Ø250 мм по ул. Тухачевского. Для водоснабжения проектируемых объектов проложить кольцевые водопроводы Ø200 мм по ул. Грекова и по ул. Сурикова.

Расчетный этап реализации. Переложить по ул. Айвазовского участок водопровода Ø150 мм на Ø200 мм, продлить существующие водопроводы Ø150 – Ø100 мм по Васнецова 2-у пер., Грекова 1-у пер., Юношескому 1-у пер., Подшипниковому проезду.

Бытовая канализация. Первый этап реализации. Отвод бытовых стоков проектируемых объектов выполнить в существующие сети, новой многоэтажной застройки – в сборный коллектор Ø500 мм по ул. Кулешова. По существующим участкам улиц усадебной застройки, не оборудованных сетями бытовой канализации (Васнецова 1-й пер., ул. Плеханова, Юношеский 1-й пер., ул. Кулешова), проложить сети Ø150 мм с отводом стоков в существующие сети бытовой канализации.

Дождевая канализация. Первый этап реализации. Строительство уличной сети дождевой канализации Ø500 мм – Ø400мм по ул. Тухачевского. Отвод поверхностных стоков от новой многоэтажной

застройки выполнить в коллектор Ø800 – Ø900 мм по ул. Айвазовского и в коллектор Ø1250 мм по ул. Кулешова; от участка 10 – в ближайший коллектор Ø400 мм.

Расчетный этап реализации. Предусматривается сооружение закрытой системы отвода поверхностных вод от существующей многоквартирной застройки, не обеспеченной сетями дождевой канализации и строительство уличной сети дождевой канализации Ø300 – Ø500 мм для территорий существующей усадебной застройки с отводом стоков в проектируемые и существующие уличные сети дождевой канализации коллектора «Слепянка».

Теплоснабжение. Первый этап реализации. Теплоснабжение объектов новой многоэтажной застройки предлагается выполнить подключением к существующей тепловой сети 2 × 2 × □273 мм □219 мм с выполнением реконструкции при необходимости; объекта на участке 10 - от индивидуального источника тепла. Расчетный этап реализации. Теплоснабжение реконструируемых объектов выполнить по существующей схеме.

Электроснабжение. Первый этап реализации. Предлагается для электроснабжения новой многоэтажной застройки строительство ТП-1 с питанием по сети 10кВ от РП-273 и от существующей сети 10кВ.

Расчетный этап реализации. В соответствии с решениями "Схемы электроснабжения г. Минска на период до 2030 г." учтено каблирование двухцепной воздушной ЛЭП 110 кВ (ТЭЦ-3 – ТЭЦ-2), проходящей по ул. Тухачевского, с заменой на две КЛ 110 кВ.

Газоснабжение. Газоснабжение объекта на участке 10 - от газопровода низкого давления □108 мм по ул. Айвазовского

Телефонизация. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение

распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК) от АТС до каждого абонента.

Конкретные решения по инженерному обеспечению проектируемой застройки будут приняты на следующих стадиях проектирования в соответствии с проектной документацией и техническими условиями эксплуатирующих организаций.

2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия

Проектом устанавливаются следующие этапы очередности освоения территории:

1-ый этап реализации проекта – до 2025 г.;

Расчетный период реализации проекта – 2030 гг.

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

2.3.1.

На первом этапе предлагается:

по жилищному фонду:

- новое строительство многоквартирного жилищного фонда – 19,0 тыс.кв.м.

- прирост по реконструкции усадебного жилищного фонда – 3,3 тыс.кв.м.

- снос многоквартирного малоэтажного жилищного фонда – 6,0 тыс.кв.м. (130 квартир)

по общественному фонду:

- размещение общественного объекта (ОЗ) (объект №10 по экспл. детального плана)

по производственному фонду:

- снос здания ООО «Вернисаж» (объект №5 по экспл. опорного плана)

по транспортной инфраструктуре:

- окончание реконструкции ул. Шишкина, а также строительство местных проездов для обслуживания первоочередной застройки.

по инженерному обеспечению:

- Водоснабжение. Выполнить ранее запроектированную реконструкцию водопровода Ø250 мм по ул. Тухачевского. Для водоснабжения проектируемых объектов проложить кольцевые водопроводы Ø200 мм по ул. Грекова и по ул. Сурикова.
- Бытовая канализация. Отвод бытовых стоков проектируемых объектов выполнить в существующие сети, новой многоэтажной застройки – в сборный коллектор Ø500 мм по ул. Кулешова. По существующим участкам улиц усадебной застройки, не оборудованных сетями бытовой канализации (Васнецова 1-й пер., ул. Плеханова, Юношеский 1-й пер., ул. Кулешова), проложить сети Ø150 мм с отводом стоков в существующие сети бытовой канализации.
- Дождевая канализация. Строительство уличной сети дождевой канализации Ø500 мм – Ø400мм по ул. Тухачевского. Отвод поверхностных стоков от новой многоэтажной застройки выполнить в коллектор Ø800 – Ø900 мм по ул. Айвазовского и в коллектор Ø1250 мм по ул. Кулешова; от участка 10 – в ближайший коллектор Ø400 мм.
- Теплоснабжение. Теплоснабжение объектов новой многоэтажной застройки предлагается выполнить подключением к существующей тепловой сети 2×Ø273 мм - 2×Ø219 мм по ул. Тухачевского с выполнением реконструкции при необходимости; объекта на участке 10 - от индивидуального источника тепла.
- Электроснабжение. Предлагается для электроснабжения новой многоэтажной застройки строительство ТП-1 с питанием по сети 10кВ от РП-273 и от существующей сети 10кВ.
- Газоснабжение. Газоснабжение объекта на участке 10 - от газопровода низкого давления Ø108 мм по ул. Айвазовского.
- Телефонизация. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое

интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК) от АТС до каждого абонента.

- Конкретные решения по инженерному обеспечению проектируемой застройки будут приняты на следующих стадиях проектирования в соответствии проектной документацией и техническими условиями эксплуатирующих организаций.

На расчетный период реализации проекта предусматривается полная реализация заложенных проектом решений.

2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Проектные предложения	1 этап реализации
1	2	3	4	5
1. Население				
Численность населения	тыс. чел.	5,1	5,3	5,3
- в усадебном жилфонде	-//-	1,7	1,7	1,7
- в многоквартирном жилфонде	-//-	3,4	3,6	3,6
Плотность населения	чел./га			
- в усадебном жилфонде	-//-	49	48	-
- в многоквартирном жилфонде	-//-	279	288	-
2. Территории				
Площадь территории в границах ДП	га	53,6	53,6	53,6
Площадь территории отдельных функциональных зон:				
- жилые	-//-	35,9	36,7	-
- общественные	-//-	1,2	1,3	-
- производственные	-//-	0,5	0,5	-
- озелененные	-//-	0,2	1,8	-
- улично-дорожная сеть	-//-	13,5	13,3	-
- прочие	-//-	2,3	-	-
3. Жилая застройка				
Общее количество жилищного фонда	тыс.м ² общ. пл.	124,9	145,2	141,2
-усадебный	тыс.м ² общ. пл. / домов	59,6 / 476	66,3 / 476	62,9 / 476
-многоквартирный	тыс.м ² общ. пл. / квартир	65,3 / 1052	78,9 / 1222	78,3 / 1212
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.			
-усадебный	-//-	35,2	40,0	37,0
-многоквартирный	-//-	18,9	21,9	21,8
Новое жилищное строительство	тыс. м ² общ. пл.	-	26,3	22,3
-усадебный	-//-	-	6,7	3,3
-многоквартирный	-//-	-	19,6	19,0
Снос жилищного фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	6,0	6,0
-усадебный	тыс.м ² общ. пл. / домов	-	-	-
-многоквартирный	тыс.м ² общ. пл. / квартир	-	6,0 / 130	6,0 / 130
Прирост жилищного фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	20,3	16,3
Плотность усадебного жилищного фонда	домов/га	14	13	-
Плотность многоквартирного жилищного фонда	м ² /га	5350	6312	-

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Проектные предложения	1 этап реализации
4. Общественная застройка				
Общая площадь застройки	тыс. м ²	8,7	9,5	9,5
Численность работающих	тыс. чел.	0,44	0,5	0,5
Средняя плотность работающих	чел./га	304	330	-
5. Производственная застройка				
Общая площадь застройки	тыс. м ²	0,2	-	-
Численность работающих	тыс. чел.	-	-	-
Средняя плотность работающих	чел./га	-	-	-
6. Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образования	мест	-*	75	75
	мест/ 1000 жит.		14	14
Учреждение общего среднего образования	мест	648	648	648
	мест/ 1000 жит.	127	122	122
Продовольственные магазины	м ² торг. пл.	582	832	832
	м ² торг. пл./ 1000 жит.	114	157	157
Непродовольственные магазины	м ² торг. пл.	180	630	630
	м ² торг. пл./ 1000 жит.	35	119	119
Объекты общественного питания	пос. мест	-*	45	45
	пос.мест/ 1000 жит.		8	8
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	6	11	11
	раб. мест/ 1000 жит.	1	2	2
Поликлиника	пос./см.	-	-*	-
	пос.см/ 1000 жит.			
Аптеки	раб. мест	-	-	-
Библиотеки	тыс.томов	-	-*	-
	тыс.томов / 1000 жит.			
Отделение почты	объект	-	-	-
Отделение банка	объект	-	-	-
Спортплощадки	га	0,19	0,29	0,29
	га / 1000 жит.	0,03	0,05	0,05
Помещения для ФОЗ	м ² пл. пола	-*	250	250
	м ² пл. пола / 1000 жит.		47	47
Бассейны	м ² зерк. воды	-	-	-
	м ² зерк. воды / 1000 жит.			

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Проектные предложения	1 этап реализации
7. Инженерно-транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети всего	км	9,59	9,04	9,59
в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл.11.1):				
городского значения	км	0,28	0,28	0,28
районного значения		1,20	0,71	1,20
местные улицы		8,11	8,05	8,11
Автомобильные стоянки	машино-мест	-	778	770
в том числе: размещаемые за пределами детального плана	машино-мест	-	-	-
Автомобильные парковки	машино-мест	380	583	581
Общее водопотребление	тыс. м3/сут.	1,061	0,994	0,983
Объём сточных вод	тыс. м3/сут.	1,061	0,994	0,983
Суммарная электрическая нагрузка	мВт	3,6	3,78	3,77
Суммарное теплотребление	мВт	5,37	6,26	6,22
Суммарное газопотребление	тыс.м ³ /год	2521	2478	2478
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров	1,616	1,797	1,787
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	1,57	1,64	1,64
8. Охрана окружающей среды				
Озеленённость территории	%	36,7	39,5	39,5
Обеспеченность озеленёнными территориями общего пользования	м ² /чел	1,57	3,4**	3,4**
Площадь санитарно-защитных зон	га	2,59	1,01	1,01
9. Охрана среды материальных недвижимых ценностей				
Площадь охранной зоны	га	-	-	-
Площадь зоны регулируемой застройки	га	-	-	-

*обеспечиваются на прилегающих территориях

**в жилой многоквартирной застройке обеспеченность озелененными территориями – 10 м²/чел; в жилой усадебной застройке – 77,4 м²/чел.

3 Градостроительные регламенты

Основным градостроительным документом, определяющим направления территориального развития, интенсивность и порядок использования городских территорий, является Генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь № 344 от 15 сентября 2016 г. Детальный план проектируемого района уточняет и детализирует градостроительное зонирование, установленное генеральным планом. В свою очередь, регламенты, установленные детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования. Функциональное зонирование территории устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных режимов (регламентов) использования и застройки проектируемого района.

В соответствии с Генеральным планом г. Минска проектируемая территория входит в состав зоны жилой смешанной пространственно застройки 111 Жсп. По принятой архитектурно-планировочной структуре генерального плана проектируемая территория расположена в восточном планировочном секторе серединной зоны города Минска на межкаркасных территориях.

Проектом детального плана определена структура функционально-планировочного зонирования территорий (**Регламент А. Типы и подтипы функциональных зон**) в границах проектирования, которая включает выделение следующих подзон:

- жилая многоквартирная высокоплотная (Жм-в);
- жилая усадебная среднеплотная (Жу-с);
- общественная подзона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского значения (О2);
- общественная подзона объектов культурно-просветительного назначения общегородского значения (О2-к);
- общественная подзона торгово-бытовой застройки с преимущественным размещением объектов районного значения (О3-т);

- общественная подзона размещения объектов повседневного обслуживания микрорайонного значения (объектов социально гарантированного обслуживания) - учреждений общего среднего образования (О4-ш);

- ландшафтно-рекреационная подзона со средними и низкими рекреационными нагрузками – скверы (ЛР-2);

- коммунально-обслуживающая подзона с базовой санитарно-защитной зоной не превышающей 50 метров (П4-ко).

Параметры планировки и застройки проектируемой территории устанавливаются исходя из регламентов генерального плана, требований законодательства и действующих нормативов. Параметры застройки и использования характеризуются соответствующими показателями, значения которых определены регламентами генерального плана для территорий различного функционального назначения.

Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

Виды объектов для размещения в определенных детальным планом функциональных подзонах принимаются в соответствии с таблицами 2.2.7; 2.3.3.; 2.4.6.; 2.5.4 Основных положений Генерального плана г. Минска. Часть II. Система регламентов.

Регламент В. Параметры застройки

Показатели интенсивности градостроительного освоения в жилой застройке

Тип застройки		Плотность жилого фонда	Плотность населения чел./га	Коэффициент интенсивности застройки участка, Кин
Жм-в	Высокоплотная	$\frac{m^2 \text{ общ. пл.}}{\text{га}}$ 6312	288	1,4-2
Жу-с	среднеплотная (блокированная и многоквартирная с земельным участком 200–600 м ² , включая площадь застройки)	количество квартир (домов) на $\frac{1 \text{ га, кв.}}{\text{га}}$ 13	48	-

Показатели плотности жилищного фонда установлены на уровне микрорайона и применяются для расчета параметров более мелких структурно-планировочных элементов (квартал, группа жилой застройки).

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

№ п/п	Типы жилых зон	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственные объекты типа ПЗ-в, ПЗ-с, П4-ко
1	Зона жилой многоквартирной застройки	более 60 %	–	до 40 %
2	Зона жилой усадебной застройки	–	более 70 %	до 30 %

Показатели застроенности и озелененности жилой застройки

Индекс	Тип застройки жилых зон (подзон)	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности
Жм-в	Жилая высокоплотная	14-20	30-45	45-55
Жу-с	Жилая усадебная среднеплотная	20-45	10-25	35-70

Примечание.

На жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная для г. Минска нормативная (ТКП) потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

Физические параметры планировки и застройки на территориях жилых зон усадебной застройки

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
		среднеплотная (Жу-с)
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, м ²	от 200 до 600
2	Высота застройки (преимущественно)	до 3 этажей

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон

№ п/п	Планировочные пояса города	Типология общественных территорий	Коэффициент интенсивности застройки территории, $K_{ин}$
1	2	3	4
1	III – срединная	1. Общественные территории:	на территориях в усадебной застройке 0,5 – 1
		административно-деловые	
		научно-образовательные	
		торгово-бытовые	
		культурно-просветительные	
		лечебно-оздоровительные	
	спортивные		

Показатели застроенности и озелененности территорий общественных зон

№ п/п	Индексы	Тип застройки общественных зон	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность*
	O1(2)	Общественные зоны			
1	O2-а	Административно-деловые центры	до 50	до 40	25
2	O2-к	Культурно-просветительные центры	до 40	до 40	25

*В условиях реконструкции возможно снижение параметров озелененности на 25 %.

Регламенты общественных специализированных подзон лечебно-оздоровительных – O3-л, торгово-бытовых – O3(4)-т, учреждений дошкольного

образования – О4-д, учреждений общего среднего образования и учреждений специального образования – О4-ш устанавливаются действующими нормами и правилами для соответствующего типа объектов.

Интенсивность градостроительного освоения территорий ландшафтно-рекреационных подзон

Подзона	Основные параметры	
	градостроительная нагрузка	
	площадь застройки*, м ² /га	площадь дорожно-тропиночной сети, %
	районный уровень	районный уровень
ЛР-2	-	до 10

Показатели застроенности, озелененности территорий ландшафтно-рекреационных подзон

Подзона	Территории ландшафтно-рекреационных подзон	Показатели, %		
		застроенности*	поверхности с твердым покрытием	озелененности
ЛР-2		-	до 15	не менее 85

Стандарты и физические параметры планировки и застройки и основные направления развития инженерно-транспортной инфраструктуры:

Стандарт жилой среды

Проектом намечено выполнение социальных стандартов в части:

- жилищной обеспеченности (для многоквартирной застройки с учетом общежитий – 21,9 м²/чел, для усадебной жилой застройки – 9,8 м²/чел);
- социально-гарантированных объектов обслуживания;
- обеспеченности ландшафтно-рекреационными территориями;
- расчет потребности в местах хранения автомобилей для жилой застройки определен исходя из перспективного количества квартир в районе. На участках нового освоения, на следующих стадиях проектирования необходимо

предусмотреть размещение необходимого количества мест хранения автомобилей в границах проектирования.

- расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта для объектов общественного, производственного и культурно-бытового назначения выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-116-2008 (изменение №4) (см. раздел 4.2.3).

В проектируемой жилой многоквартирной застройке предусмотреть размещение интегрированной жилой застройки с встроено-пристроенными объектами общественных функций районного уровня, расположенными преимущественно в первых этажах зданий.

Установить приоритет размещения общественных объектов в усадебной застройке на территории в границах ул. Плеханова – ул. Сурикова – пер. 1-й Васнецова – ул. Васнецова.

Физические параметры объектов и участков:

- в соответствии с требованиями Кин.
- высота проектируемой жилой многоквартирной застройки до 9 этажей;
- высота проектируемой жилой усадебной застройки до 3 этажей.

Расположение объектов на участках:

- в соответствии с установленными линиями регулирования застройки;
- в соответствии с нормативными документами и с учетом зоны шумового дискомфорта от улиц.

Архитектурные требования

- застройку проектируемых многоквартирных территорий осуществлять посредством обязательной поэтапной разработки проектной документации – архитектурных и строительных проектов в соответствии с регламентами ДП и с последующим их согласованием и утверждением. Предусмотреть разработку проектов реконструкции и благоустройства отдельных участков;

- застройка усадебных кварталов должна вестись по индивидуальным проектам, учитывающим общую концепцию объёмно-пространственной

организации территории, единые принципы регулирования физических параметров застройки;

- застройка вдоль ул. Плеханова должна отвечать современным требованиям в сфере строительства и архитектуры, иметь выразительный архитектурный облик.

Инженерная инфраструктура

Обеспеченность централизованной инженерной инфраструктурой:

для жилой многоквартирной, усадебной и общественной застройки - 100%

Транспортное обслуживание

Детальным планом установлена классификация основных магистралей, согласно генеральному плану развития г.Минска. Определена структура и параметры улично-дорожной сети в границах проектируемого района, которая предусматривает следующие проектные мероприятия:

на уровне города:

- продление ул. Тухачевского до ул. Кабушкина в соответствии с решениями генерального плана г. Минска за 2030 г. После каблирования высоковольтной линии центральная разделительная полоса преобразуется в бульвар;

- реконструкция ул. Шишкина.

в проектируемом районе:

- продление пер Юношеского 2-го до ул. Айвазовского как ул. Проектируемая №2;

- продлением ул. Проектируемой №2 до ул. Плеханова предлагается пешеходно-велосипедная связь вдоль ландшафтно-рекреационной зоны;

- реконструкция улиц частного сектора (доведение габаритов проезжих частей до нормативных показателей, устройство тротуаров и опор освещения), обеспечение треугольников видимости;

– исключение транзитное движение внутри района, организация движения местного транспорта по границам кварталов.

Регламент Г. Формы освоения

По регламенту «разрешенные формы освоения» на проектируемой территории проектом устанавливается следующая структура:

Режим – «Сохранение»

– *сохранение существующей застройки*

- жилой многоквартирной застройки;
- жилой усадебной застройки;
- общественной застройки.

– *сохранение существующего использования*

- озелененных территорий

Режим – «Реконструкция»

- жилой многоквартирной застройки;

Режим – «Трансформация»

- производственной и коммунальной застройки.

Регламент Д Планировочные ограничения

Зоны структурно-планировочных элементов города:

зоны планировочных поясов

- срединный

зоны планировочного каркаса

- межкаркасная территория

Зоны (полосы отвода) транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций:

- охранные зоны инженерных коммуникаций.

Зоны архитектурно-пространственного регулирования:

- проектирование вести с учетом линий регулирования застройки.

Зоны ландшафтно-экологического регулирования:

- водоохранная зона и прибрежная полоса р. Слепянка – часть Слепянской водной системы;
- зона влияния экологического коридора;

- санитарно-защитные зоны (СЗЗ) от производственных и коммунальных объектов;
- санитарные разрывы от объектов хранения легкового автотранспорта.

Регламент Е Условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности АГД

После утверждения в установленном порядке проекта детальной планировки вносятся соответствующие поправки в генеральный план г.Минска в части уточнения регламентов функционально-планировочного использования проектируемой территории.

Уточнение Плана красных линий г. Минска в части разработанных в границах детального плана красных линий уличной сети.

Осуществление в пределах проектируемого района градостроительной и архитектурно-строительной деятельности на основе утвержденного градостроительного проекта детального планирования с разработкой последующих проектов реконструкции и застройки жилых, общественных и производственных территорий, а также проектов благоустройства отдельных участков.

Осуществление регулирования архитектурно-градостроительной деятельности (АГД) посредством обязательной поэтапной разработки проектной документации – архитектурных и строительных проектов с последующим согласованием их и утверждением.

На условия АГД влияет установленный детальным планом регламент форм освоения зон и участков. Все изменения в характере использования и застройки участков, а также их границ должны осуществляться в направлении достижения установленных ДП градостроительных регламентов.