

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Комитет архитектуры и градостроительства Мингорисполкома

Экз. №

Градостроительный проект детального планирования территории в границах Смилевичский тракт – граница города Минска – граница зоны 128 ЛР*пр – граница зоны 123 ЛР*сп

Краткая пояснительная записка

Минск

Февраль– 2024

Глава 1. Общие положения

Градостроительный проект детального планирования территории в границах Смиловичский тракт – граница города Минска – граница зоны 128 ЛР*пр – граница зоны 123 ЛР*сп выполнен в соответствии с 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, на основании:

- решения Минского городского исполнительного комитета от 09 марта 2023г. № 820 «О разработке градостроительных и иных проектов». Приложение 1, пункт 34;

- задания комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома на проектирование градостроительного проекта детального планирования территории от 18 апреля 2023г.

При проектировании градостроительного проекта детального планирования территории использовались материалы:

- генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165;

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

- государственного градостроительного кадастра г. Минска;

- единого государственного регистра недвижимого имущества НКА РБ;

- ранее разработанного объекта «Градостроительный проект детального планирования промзоны 119П5-кв в г.Минске (внесение изменений)», объект № 12/2019;

- ранее разработанного объекта «Градостроительный проект детального планирования коммунально-обслуживающей зоны 112 П4-ко,

- производственной зоны 113 ПЗ, части коммунально-складской зоны 119 П5 кв – части зоны 128ЛР*пр – части зоны 123 ЛР*сп», объект № 33/2017.

Исходные данные приведены по состоянию на 01 июля 2023 года.

Целью детального плана являются:

- уточнение размещения структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установление градостроительных требований к застройке территории на основании регламентов действующего генерального плана г.Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003г. №165 с учетом параметров проектируемых, строящихся и завершенных объектов, ранее разработанных и утвержденных градостроительных паспортов земельных участков;

- разработка градостроительной стратегии развития территории с сохранением и эффективным использованием сложившегося в этой части города природного ландшафта, прилегающей ландшафтно-рекреационной зоны;

– создание благоприятной среды производственной деятельности и обеспечение устойчивого развития.

В задачи детального плана входит:

Разработка информационного и нормативно-правового документа для регулирования градостроительной деятельности на проектируемой территории в части установления требований к ее планировочной организации, функциональному использованию и характеру застройки в соответствии с генеральным планом г. Минска до 2030 года:

– выполнение анализа эффективности использования земельных участков производственных зон 113 ПЗ и 119 П5-кв и разработка предложений по размещению новых производственных, коммунально-обслуживающих и общественных объектов на свободных от застройки территориях с установлением градостроительных регламентов их освоения;

– разработка предложений по организации системы транспортного обслуживания и инженерного обеспечения проектируемой территории.

Границами объекта проектирования являются:

– с запада – граница г. Минска;

– с северо-запада, севера и юго-востока – граница ландшафтно-рекреационной зоны 128 ЛР*пр (природные ландшафтно-рекреационные территории с низкими рекреационными нагрузками (лесо-, луго-, гидропарки, долинные комплексы, городские леса);

– с юга – примыкает к ландшафтно-рекреационной зоне 123 ЛР*сп (природные и озелененные ландшафтно-рекреационные территории санитарно-защитного, сакрального и др. назначения со специальным режимом благоустройства и озеленения).

Краткая характеристика проектируемой территории

Общая площадь проектируемой территории составила 484,0 га.

Производственные территории составляют 11,0% от проектируемой территории и представлены:

- полигоном твердых коммунальных отходов «Тростенецкий» УП «ЭКОРЕС»,

- комплексом по сортировке и переработке ТКО и комплексом по хранению и переработке отходов железобетона УП «ЭКОРЕС»,

- объектом по извлечению свалочного газа полигона ТКО СЗАО «ТелДаФакс Экотех МН»,

- участком для складирования заготовленной древесины УП «МИНСКОММУНТЕПЛОСЕТЬ»,

- зданиями и сооружениями УП «Вторичный щебень».

Объекты коммунального хозяйства благоустроены, обеспечены необходимым количеством парковочных мест в пределах участков.

На территории детального плана в райобне ул. Павловского были разработаны градостроительные паспорта для размещения промпредприятий. Объекты не были реализованы, зарезервированная для них территория свободна от застройки.

Также в районе юго-западной границы полигона ТКО «Тростенецкий» имеется участок незавершенного строительства и свободный участок, примыкающий к промплощадке УП «Вторичный щебень».

Городское кладбище «Лесное» составляет 12,5% территории и представлено двумя участками – участком кладбища (первая очередь) и участком для расширения кладбища. На территории объекта расположена автомобильная стоянка на 730 машино-мест.

С запада к участкам кладбища примыкают территории сельскохозяйственного назначения, расположенные на землях Минского района. С севера и востока – территории специального назначения, частично представлены лесными массивами.

Въезд на территорию проектирования осуществляется по заасфальтированной улице Павловского и бетонной дороге, ведущей от Смиловичского тракта до въездной группы кладбища. На территории имеется развитая дорожно-тропиночная сеть с грунтовым покрытием.

Лесные территории КУП «Минское лесопарковое хозяйство» занимают около 34 % от проектируемой территории. В северо-восточной части растительность представлена в основном одним массивом с отдельными небольшими полянами и прогалинами.

Общий процент озеленённости составляет 54%. Зелёные насаждения общего пользования на данной территории отсутствуют, а также отсутствует проживающее население.

*В границах детального плана объекты историко-культурной ценности отсутствуют. На смежной территории в зоне 123ЛР*сп располагается мемориальный комплекс «Благовщина», границы охранных зон которого учтены при проектировании инженерно-транспортной инфраструктуры.*

В центральной части проектируемой территории выявлены места произрастания видов растений, внесенных в Красную книгу Республики Беларусь.

Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Территория проектирования находится в периферийном поясе, на межкаркасных территориях, что делает ее привлекательной для размещения коммунально-складских и коммунально-обслуживающих предприятий.

Генеральным планом г. Минска определена стратегия развития производственных территорий, согласно которой предусматривается вынос за пределы центральной и срединной зон города производственных объектов подсобно-вспомогательного назначения (производственные и складские базы, автотранспортные предприятия), а также предприятий грузового транспорта. Так как генеральным планом предполагается увеличение площади производственных зон в районе полигона ТКО «Тростенецкий», часть перечисленных объектов может разместиться на площадках, свободных от застройки и намеченных для нового строительства на проектируемой территории.

В составе функциональной зоны 119 П5-кс допускается размещение необходимых для жизнедеятельности г. Минска объектов с параметрами СЗЗ не более 500 метров.

Согласно стратегии генерального плана г. Минска по развитию ландшафтно-рекреационных территорий предусматривается:

а) организовать процесс управления развитием ландшафтно-рекреационных территорий в соответствии с функциональным зонированием и регламентами генерального плана относительно зон городских лесов и лесо-лугопарков Лрпр и зоны озелененных территорий специального назначения ЛРсп:

б) осуществить экологическую реабилитацию всех расположенных в санитарно-защитных зонах озелененных ландшафтно-рекреационных территорий,

в) не допускать освоения зарезервированных ландшафтно-рекреационных территорий без градостроительной документации детального планирования.

Основные проектные решения

Проектом детального планирования предусматривается:

– изменить функциональное назначение зоны **113 ПЗ** и части зоны **119П5-кx** на подзону **П5-кx** в связи с размещением 2-й очереди мест захоронения кладбища «Лесное»;

– изменить функциональное назначение части зоны **128.ЛР*пр** на подзону **П5-кx** для резервирования участков перспективного развития кладбища «Лесное» (третья очередь) (объект УП «Минскинжпроект»);

– в зоне **112П4-кo** предусмотрено сохранение территорий специального назначения;

- в зоне **128ЛР*пр** частичное сохранение природных (лесо-, лугопарковых) территорий с выделением подзоны **ЛР*сп**;
- в зоне **119П5-кв** сохранение участков для размещения объектов коммунально-складского назначения, базовая санитарная зона которых не превышает 300 метров;
- в зоне **123ЛР*сп** изменение функционального назначения территории на **П5-кв** для размещения объектов коммунально-складского назначения, базовая санитарная зона которых не превышает 500 метров.

В проекте установлен 1-й этап освоения проектируемой территории до 2027-го года включительно и перспективный этап освоения с 2028г. по 2030г.

Первый этап освоения до 2027 года включительно предусматривает:

- строительство на выделенном для проектирования и строительства участке кладбища «Лесное» (вторая очередь) участок №1.3;
- проектирование и строительство мусоросортировочного завода участок № 7.1;
- проектирование и строительство здания пожарной аварийно-спасательной части (ПАСЧ) участок №11;
- выделение земельных участков для размещения коммунально-складских объектов и комплексов по сортировке бытовых отходов;
- проектирование и строительство участков улиц и инженерных сетей для обслуживания объектов первого этапа освоения.

На первый этап реализации по организации транспортного обслуживания предусматривается:

- строительство разноуровневого пересечения ул. Проектируемой №1 и Смиловичского тракта, обеспечивающего левый поворот на ул. Проектируемую №1 со стороны города.
- строительство ул. Проектируемой №6, №8, и соединительного участка между ними – ул. Проектируемая №7;
- продление ул. Павловского до проходной размещаемого предприятия № 7.1 по экспликации с организацией временного разворотного кольца автобусов;
- продление ул. Проектируемой №5 до въезда на участок № 1.3 по экспликации расширения городского кладбища «Лесное» и строительство разворотного кольца автобусов в конце улицы.

На расчетный срок проектом предусматривается:

- завершение строительства ул. Проектируемой № 7;
- продление ул. Павловского до пересечения с ул. Проектируемой №7 и строительство разворотного кольца автобусов в зоне размещения инвестиционного участка №16 по экспликации.

Инженерное обеспечение ранее запроектированных объектов ГП «ГОРДОРСТРОЙ», размещаемых на участке 1.3 (городское кладбище «Лесное», вторая очередь) участках 4.5, 6.1 (полигон ТКО «Тростенецкий», третья очередь), участке 7.1 (комплекс по сортировке ТКО с выделением ВМР, производством технического грунта, RDF-топлива), выполнить в

соответствии с решениями проектной документации и техническими условиями эксплуатирующих организаций.

Ориентировочное количество работающих после реализации проектных предложений детального плана составит около 3 тысяч человек.

Производственный фонд составит 226 тыс. м кв., из них новое строительство – 216 тыс. м кв.

В соответствии с требованиями регламентов генерального плана г. Минска настоящим детальным планом устанавливаются параметры интенсивности градостроительного освоения для промзоны 119П5-кс.

Соотношение застроенности и озеленённости для промзоны 119П5-кс составляет:

застроенность, % – 35–40;

процент с искусственным покрытием, % – 30 – 40;

озеленённость, % – не менее 15.

Настоящим проектом устанавливаются санитарно-гигиенические регламенты в части необходимости соблюдения границ санитарно-защитных зон и санитарных разрывов при застройке территории от действующих источников воздействия.

Определены требования к содержанию проектируемой территории в соответствии с СанПиН «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий», утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 № 22.

Основные технико-экономические показатели детального плана

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Существующее состояние	Расчётный этап реализации	1-й этап реализации
1	Население				
	Численность населения	тыс. чел.	-	-	-
2	Территория				
	Площадь территории в границах детального планирования	га/%	484,0 / 100,0	484,0 / 100,0	484,0 / 100,0
	Площадь территорий отдельных функциональных зон:	га/%			
	- производственные	-//-	52,9 / 11,0	139,3 / 28,8	88,8 / 18,4
	- производственные (кладбище)	-//-	60,5 / 12,5	134,2 / 27,7	134,2 / 27,7
	- специального назначения	-//-	178,1 / 36,8	101,4 / 21,0	101,1 / 20,9

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Существующее состояние	Расчётный этап реализации	1-й этап реализации
	- озелененные	-//-	165,1 / 34,1	48,2 / 10,0	121,0 / 25,0
	- сельскохозяйственные	-//-	6,8 / 1,4	-	6,8 / 1,4
	- прочие территории	-//-	6,4 / 1,3	-	3,9 / 0,8
	- улично-дорожная сеть	-//-	14,2 / 2,9	60,9 / 12,5	28,2 / 5,8
3	Производственный фонд	тыс. м ²	10,4	226,5	75,4
	Снос производственной застройки, выбытие при трансформации	тыс. м ²	-	-	-
	Новое строительство, реконструкция	тыс. м ²	-	216,1	65,0
	Численность работающих	тыс. чел.	0,4	3,0	1,2
	Средняя плотность работающих	чел./га	3	11	7
4	Инженерно-транспортная инфраструктура				
	Протяженность уличной сети всего	км	2,73	9,75	7,05
	в том числе по категориям в соответствии с СН 3.03.06-2022 (табл. 4.1):				
	- магистральные автодороги	км	0,33	0,33	0,33
	- местного значения (Е)	км	2,4	9,42	6,72
	Автомобильные парковки/стоянки плоскостные *	машино-мест	837	1115	930
	Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	0,026	0,197	0,172
	Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	0,026	0,197	0,172
	Суммарная электронагрузка	МВт	0,54	8,1	7,2
	Суммарное теплотребление	МВт	-	3,96	2,44
	<i>в т.ч. от газовой котельной</i>	МВт	-	0,19	0,19
	<i>от ИТГ не щепе</i>	МВт	-	1,52	
	<i>от ИТГ на свалочном газе</i>	МВт	-	1,45	1,45

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Существующее состояние	Расчётный этап реализации	1-й этап реализации
	<i>от поз.5 (тепло из контура охлаждения газопоршневых агрегатов)</i>	МВт	-	0,8	0,8
	Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,03	0,29	0,11
	Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	199	122
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	-	-	-
	Расход газа	тыс. м ³ /год	-	49	49
5	Охрана окружающей среды				
	Озелененность территории	%	54	44	52
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.	-	-	-
	Площадь санитарно-защитных зон	га	146,5	152,3	151,4
6	Охрана среды материальных недвижимых ценностей				
	Площадь охранной зоны	га	-	-	-
	Площадь зоны охраняемого ландшафта	га	-	-	-

** 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.*