

РЕШЕНИЕ МИНСКОГО ГОРОДСКОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

5 июля 2019 г. № 1937

**Об утверждении градостроительного проекта
детального планирования**

(Извлечение)

В соответствии с абзацем четвертым части первой пункта 2 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» Минский городской исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Утвердить градостроительный проект «Корректировка градостроительного плана детального планирования территории в границах: просп. Победителей – МКАД – ул. Тимирязева – ул. 4-ое кольцо (граница жилого района Лебяжий)».

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

А.А.Сивак

Управляющий делами

А.М.Мательская

УТВЕРЖДЕНО

Решение
Минского городского
исполнительного комитета
05.07.2019 № 1937

**КОРРЕКТИРОВКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ДЕТАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ территории в границах: просп. Победителей – МКАД –
ул. Тимирязева – ул. 4-ое кольцо (граница жилого района Лебяжий)**

СОСТАВ градостроительного проекта детального планирования:

Книга 1 – для служебного пользования

Книга 2 – для служебного пользования

Книга 3 – для служебного пользования

Книга 4 – для служебного пользования

Книга 5 – для служебного пользования

Графический материал – для служебного пользования

Пояснительная записка с основными положениями и технико-экономическими показателями

СОДЕРЖАНИЕ пояснительной записки с основными положениями и технико-экономическими показателями

	Наименование	Стр.
1	Общие данные	4
2	Основные положения	8
2.1	Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района	8
2.2	Основные проектные решения	10
2.3	Первоочередные градостроительные мероприятия	20
2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	24
3	Регламенты градостроительного использования территории	27
3.1	Функционально-планировочная организация	27
3.2	Параметры застройки и использования	30
3.3	Формы освоения территорий	38

1 Общие данные

Введение:

Градостроительный проект «Корректировка градостроительного плана детального планирования территории в границах: просп. Победителей – МКАД – ул. Тимирязева – ул. 4-ое кольцо (граница жилого района Лебяжий)» выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав, порядок разработки.

№ п.п.	Наименование
Основания для проектирования	
1	Решение Мингорисполкома от 12.01.2017 г. № 77 (пункт 19) о разработке градостроительных проектов
2	Письмо комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 11.7.2017 г. № 14-1-1/2349(2) о выполнении поручения
3	Письмо комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 16.11.2017 г. № 14-31/283 о заключении договора
4	Задание на проектирование (с изменениями и дополнениями) «Корректировка градостроительного плана детального планирования территории в границах: просп. Победителей – МКАД – ул. Тимирязева – ул. 4-ое кольцо (граница жилого района Лебяжий)»
Исходные данные	
5	Технические условия учреждения «Минское городское управление МЧС» от 25.04.2018 г. № 47/02-11/256-адм на разработку раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»
6	Письмо Белгидромет от 06.03.2017 г. № 14.4-18/255 о фоновых концентрациях и расчетных метеохарактеристиках
7	Топографическая подоснова М1:500, М 1:2000
8	Государственный градостроительный кадастр г. Минска.
9	Единый государственный регистр недвижимого имущества НКА РБ.
10	Генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 г. № 165 в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15.09.2016 г. № 344
11	Ранее разработанные детальные планы на проектируемой территории: – Градостроительный проект детального планирования территории в границах: просп. Победителей – МКАД – ул. Тимирязева – ул. 4-ое кольцо (граница жилого района «Лебяжий»), утвержден решением Мингорисполкома от 17.02.2011 № 417; – «Корректировка градостроительного плана детального планирования территории в границах: просп. Победителей – МКАД – ул. Тимирязева – ул. 4-ое кольцо (граница жилого района «Лебяжий»)» (УП «Минскградо», объект 51-2013).
12	Ранее разработанная проектная и другая документация на объекты строительства в границах проектирования: – Градостроительный паспорт «Жилой комплекс с объектами социально-общественного назначения по ул. Тимирязева в г. Минске» (УП «Минскградо, объект 186-2017). – «Многофункциональный комплекс в границах пр. Победителей – ул. Ратомской (Браславской) – Тимирязева в г. Минске» (с уточненными данными) (ООО «Тапас», объект 13.2014.00-ГП). – «Гостиница с инфраструктурой на пересечении пр. Победителей и МКАД в г. Минске» (ООО «Архитектурная студия «Арх-Нуво», объект 18/3108-12). – Реконструкция ул. Тимирязева от МКАД до остановочного пункта «Масюковщина» (УП «Минскинжпроект», объект 08.19-АД). – Предпроектная документация (концепции) по размещению объектов и застройке проектируемой и прилегающей территории, учет которых необходим при проектировании.
13	Материалы ранее выполненных научных исследований и экологоградостроительных обоснований по освоению территории в районе проектирования: – План управления республиканским биологическим заказником «Лебяжий», утвержденный решением Мингорисполкома от 14.06.2012 г. № 1929 – НИР по теме «Оценка биологического разнообразия, состояния природных комплексов и объектов республиканского биологического заказника «Лебяжий», его рекреационного потенциала с пересмотром Плана управления республиканским биологическим заказником «Лебяжий» (разработчик ГНПО «НПЦ НАН Беларуси по биоресурсам»)). – Схема озелененных территорий общего пользования, в том числе объектов озеленения, подлежащих охране в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об охране окружающей среды». Центральный район г. Минска (УП «Минскградо, объект 63-2017).

Цель проекта:

– разработка градостроительного документа для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию и застройке с учетом изменившейся ситуации и принятия ряда решений:

- по корректировке границ заказника «Лебяжий»,
- внесению изменений по функциональному зонированию генерального плана г. Минска,
- о реализации инвестиционного проекта по строительству многофункционального комплекса ООО «Гапас»,
- по объекту «Гостиница с инфраструктурой на пересечении пр-та Победителей и МКАД в г. Минске» (ведется строительство объекта в рамках реализации инвестиционного договора СООО «Техопротестинвестмент»),
- по формированию инвестиционного участка для строительства жилого комплекса с объектами социально-гарантированного назначения по ул. Тимирязева на территории ООО «ТД «Ждановичи» с учетом поручения Президента Республики Беларусь Минскому горисполкому.

Задачи проекта:

- внесение изменений в объект «Градостроительный проект детального планирования территории в границах: просп. Победителей – МКАД – ул. Тимирязева – ул. 4-ое кольцо (граница жилого района «Лебяжий»)», утвержденный решением Мингорисполкома от 17.02.2011 № 417, в части уточнения функционального использования и параметров застройки территорий с учетом п. 10 «Особые требования» задания на проектирование;
- разработка проектных предложений по преобразованию существующих территорий и инфраструктуры;
- установление градостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории, в части:
 - красные линии уличной сети,
 - границы функциональных зон,
 - регламенты градостроительного использования территорий (далее – градостроительные регламенты),
 - очередность освоения территорий с выделением первоочередных мероприятий по реализации ДП.

Границы проекта:

- объектом проектирования являются ландшафтно-рекреационные территории функциональных зон 230ЛРпроо (особо охраняемая природная территория заказника «Лебяжий») и 219ЛРпр (прогулочная территория лугопарк с выделенной подзоной ЛР-1' строящегося гостиничного комплекса), а также территории формируемые жилой многоквартирной и общественной застройкой в составе функциональной зоны 194 Жсм (строящийся жилой комплекс «Олимпик-парк» и запланированный к размещению жилой комплекс с объектами социально-общественного назначения по ул. Тимирязева);
- границы проектирования установлены по оси пр-та Победителей, красным линиям ул. Ратомской (4-ое городское кольцо) и ул. Тимирязева, далее за пределами МКАД по границе санитарно-защитной зоны ЛЭП (красная линия отсутствует), территория проектирования – 160,2 га.

2 Основные положения

2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Проектируемая территория расположена в природном каркасе г. Минска (зона с высоким природно-экологическим потенциалом вдоль системы водотоков в границах водоохранных территорий) и в экологическом коридоре 1-го порядка (водно-зеленый диаметр р. Свислочь), обеспечивающего санацию воздушного бассейна города. Согласно генеральному плану г. Минска «на период разработки и утверждения Схемы экологических коридоров г. Минска установить параметры разрешенной застройки территорий 100-метровой зоны вдоль водотоков водно-зеленого диаметра и его водно-парковых полуколец высотой до 15 метров и протяженностью не более 100 метров. То же – для 100–300-метровой зоны – допускается застройка зданиями высотой до 30 метров и протяженностью не более 100 метров».

В границах проектирования расположена особо охраняемая природная территория республиканского биологического заказника «Лебяжий», для которой Основными положениями генерального плана г. Минска определено:

– «обеспечить охрану расположенных в границах Минска особо охраняемых природных территорий с разработкой охранных зон.

– сохранить и поддерживать биологическое разнообразие элементов природно-экологического комплекса путем интеграции в городскую среду мало трансформированных естественных ландшафтов».

В соответствии со стратегией функционально-планировочной организации городской среды генерального плана г. Минска на территории проектирования, ограниченной трассами общегородских магистралей, предусматривается формирование среды городского уровня «с достижением большого разнообразия городских и отдельных межселенных функций с высокой степенью архитектурного и ландшафтно-рекреационного многообразия, а также увеличения объектов обслуживания эпизодического и периодического пользования».

Проектируемая территория примыкает непосредственно к Минской кольцевой автомобильной дороге (далее – МКАД), на въезде в город со стороны Молодечно, где формируется планировочный узел. МКАД планируется обустроить современными «светопрозрачными шумозащитными экранами на участках прохождения трассы МКАД вдоль участков ландшафтно-рекреационных зон и участков с объектами жилищно-гражданского строительства.

В зонах активного восприятия на всех въездах в город и по трассе МКАД сформировать градостроительные ансамбли с уникальными архитектурно-пространственными качествами».

Предусмотренная проектом реконструкция ул. Тимирязева и продление ул. Колесникова до ул. Ратомской, как участка 4-ого полукольца, позволят обеспечить хорошую транспортную доступность и удобные связи с другими районами города и пригородом, а также повысить градостроительную ценность данной территории. «Для застройки формирующего планировочный каркас главных городских проспектов запретить применение зданий типовой архитектуры, в том числе в конструкциях крупнопанельного домостроения».

С учетом соблюдения основных положений и регламентов генерального плана на проектируемой территории предусматривается сформировать район с нетрадиционной функциональной структурой, сочетая природную среду с окружающей ее урбанизацией, и индивидуальными архитектурно-пространственными решениями застраиваемых территорий.

2.2 Основные проектные решения

В соответствии с поставленными задачами проекта, принятыми решениями генерального плана г. Минска и детальными планами на сопредельных территориях, проектируемый район рассмотрен с позиции его возможного упорядочения и более эффективного использования. Определены основные направления реконструкции и использования территорий данного района с учетом решений согласованной проектной документации (см. п. 10 «Особые требования» задания на проектирование), рекомендаций разработчиков Плана управления республиканским биологическим заказником «Лебяжий», выноса несоответствующих объектов рыночной торговли, размещения и строительства жилых комплексов с объектами социальной инфраструктуры, проработаны вопросы транспортного обслуживания и инженерных коммуникаций, предусмотрена перспектива развития ландшафтно-рекреационных территорий.

Схема детального плана представлена на рисунке 2.2.1.

По использованию территории предусматривается:

Использование и застройка территории проектируемого района определены в соответствии с установленным функциональным зонированием и регламентами генерального плана г. Минска, что предусматривает выделение следующих типов территорий:

– особо охраняемая природная территория заказника «Лебяжий», имеющая специальный режим использования и не подлежащая застройке (функциональная зона по генплану **230 ЛРпроо**);

– парковая зона прогулочного характера, в которой размещаются объекты озеленения, обводнения и обслуживания парка, а также на въезде в город у развязки пр-та Победителей и МКАД формируется объект общественного назначения – гостиница с инфраструктурой (функциональная зона по генплану **219 ЛРпр** с подзоной **ЛР-1'**);

– примагистральные зоны вдоль ул. Тимирязева, в соответствии с разработанным градостроительным паспортом, и ул. Ратомской, согласно проектной документации, формируются смешанной жилой застройкой многоквартирного и частично усадебного типов с размещением объектов общественного назначения на территориях подлежащих застройке (функциональная зона по генплану **194 Жсм**).

Развитие особо охраняемой природной территории заказника осуществляется в соответствии с планом управления республиканским биологическим заказником «Лебяжий», утвержденным решением Мингорисполкома от 14.06.2012 г. № 1929. С учетом требований данного документа, а так же результатов проведенных исследований «Оценка экологических аспектов воздействия при размещении застройки на территории, прилегающей к заказнику «Лебяжий», на проектируемой территории необходимо учесть и выполнять следующие рекомендации и мероприятия:

– обеспечить строительство ограждения вокруг заказника, устройство живых изгородей из плотных колючих кустарников по границе заказника со стороны жилых кварталов, которые будут препятствовать проникновению домашних животных на уголья заказника;

– в виду шумового воздействия транспорта со стороны просп. Победителей необходимо разработать варианты экранной защиты заказника и установить шумозащитные экраны вдоль МКАД;

– обустроить экологические тропы, пешеходные и велосипедные дорожки, места отдыха с целью локализации отдыхающих на допустимых рекреационных участках;

– этажность застройки должна снижаться с приближением к территории заказника – от 7 до 3 этажей;

– избегать использования стеклянных и особенно зеркальных отделочных материалов для проектируемой застройки;

– рекомендуется особый режим рекреационного обустройства парковых территорий между заказником и прилегающими жилыми комплексами «Олимпик-парк» и вдоль улицы Тимирязева;

– предлагается выполнить работы по преобразованию территории заказника «Лебяжий»: рассмотреть возможность и включить в состав заказника участок треугольной формы с древесно-кустарниковой растительностью, примыкающий к заказнику с юго-восточной стороны и к территории жилой застройки Олимпик-парка (площадь участка 1,4 га, изменения границ реализовать в установленном порядке);

– выполнить работы по обоснованию и установить охранную зону для ООПТ заказника «Лебяжий» в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

На основании данных рекомендаций определены оптимальные планировочные решения детального плана с целью предотвращения, минимизации и смягчения последствий воздействия на окружающую среду в ходе реализации градостроительного проекта.

Ландшафтно-рекреационные территории с низкими рекреационными нагрузками создаются вокруг заказника в виде прогулочного парка между зоной примагистральной застройки и особо охраняемой территорией, выполняя защитную, буферную функции, снижая влияния урбанизации, поддерживая режим жизнедеятельности заказника. По функциональному использованию на данной территории предусматривается:

– создание прогулочно-тропиночной сети и прокладка велодорожки, приближенных к застраиваемым территориям, обеспечивая пешеходные связи с объектами и выходами к остановочным пунктам общественного транспорта, формируя систему «экологического» велодвижения по проектируемой территории вдоль ул. Тимирязева в увязке с существующими трассами вдоль пр-та Победителей, ул. Ратомской и ул. Колесникова;

– обязательное сохранение существующих мелиоративных каналов, подпитывающих пруд заказника;

– обустройство парковых рекреационных территорий на границе с заказником: между жилым комплексом «Олимпик-парк» и прудом «Лебяжий» организовать территорию с особым режимом освоения и использования (сохранение природного ландшафта, минимальное благоустройство, запрет строительства капитальных зданий и сооружений), со стороны проектируемого жилого комплекса по ул. Тимирязева сформировать тематический парк, посвященный ООПТ Республики Беларусь с целью информационного просвещения населения и образования (обустройство дорожно-тропиночной сети, установка малых архитектурных форм, информационных стендов, др. элементов);

– выделение на территории парка участка гостиничного комплекса (по генеральному плану г. Минска подзона ЛР-1' – озелененная территория с высокими рекреационными нагрузками, для которой необходимо обеспечить высокий уровень природного окружения), формирующего застройку планировочного узла на въезде в город;

– резервирование рядом с существующей насосной станцией КНС-46 участка электроподстанции ПС 110/10 кВ «Северо-Западная», место размещения которой определено генеральным планом г. Минска.

Застраиваемые жилые территории вдоль основных городских магистралей ул. Тимирязева и ул. Ратомской (участка 4-го полукольца) формируются в основном на экологически нарушенных территориях и трансформируемых землях ООО «Торговый дом «Ждановичи» (за счет выноса площадок вещевого рынка по торговле поддержанными товарами «Поле чудес», торгового городка «Лебяжий», торговли плодоовощной продукцией, стоянок автотранспорта). Размещаемый жилой комплекс с объектами социально-общественного назначения по ул. Тимирязева будет представлен преимущественно жилой многоквартирной застройкой интегрированной общественными функциями с объектами дошкольного и общего среднего образования, на 230 и 720 мест соответственно. Выносу подлежат все временные объекты рынка, за исключением существующего административного здания, которое может быть сохранено или использовано под соответствующие функции.

Территория вдоль ул. Ратомской будет представлена жилой застройкой многоквартирного и частично усадебного типа с торгово-бытовыми объектами и физкультурно-спортивным комплексом (строящийся комплекс «Олимпик-Парк»).

Размещение и параметры гостиницы определены с учетом особенностей местоположения проектируемого объекта в подзоне ЛР-1' ландшафтно-рекреационной зоны 219 ЛР пр, в экологическом коридоре 1-го порядка, зоне размещения перспективных высотных доминант, зоне высокой градостроительной ценности вдоль оси планировочного каркаса.

Фонд застройки на проектируемой территории формируется следующими типами: жилая многоквартирная – 115,5 тыс. м² общ. пл. квартир, жилая усадебная – 6,1 тыс. м² и общественная застройка – 74,0 тыс. м².

По развитию сети улиц и транспортному обслуживанию:

Проектом детального плана установлена классификация основных магистралей и определена структура улично-дорожной сети проектируемого района в увязке с прилегающими территориями и решениями генерального плана г. Минска, предусматривая:

– Участок **ул. Ратомской**, построенной в 2014 г. от пр-та Победителей до ул. Тимирязева, предлагается продлить до ул. Колесникова, что позволит обеспечить транспортные связи между западным и северо-западным секторами города.

– Проектом предложена **реконструкция ул. Тимирязева** от о.п. Масюковщина до МКАД. Улицу предлагается расширить в северную сторону, с южной стороны улицы существующая проезжая часть частично сохраняется как местный проезд для обслуживания торгового дома «Ждановичи». С северной стороны основной проезжей части предлагается строительство местного проезда для обслуживания перспективной застройки и размещения автостоянок.

– Реконструированные **участки МКАД и пр-та Победителей**, соответствуют принятым категориям и сохраняются в действующих габаритах.

– **Транспортное обслуживание** района на перспективу будет осуществляться:

– маршрутами трамвая, проходящими по ул. Ратомской (4-му Кольцу). Зона для строительства линия трамвая и разворотного кольца предусмотрена с западной стороны улицы. Линия трамвая предлагается на боковом обособленном полотне.

– автобусными маршрутами, проходящими по пр-ту Победителей, ул. Тимирязева и ул. Ратомкой.

– электропоездами городских линий железной дороги, о.п. которой «Лебяжий» расположен вне границ рассматриваемой территории, но в зоне пешеходной доступности до проектируемой застройки.

– **Для разворота автобусов**, следующих по ул. Тимирязева до ТД «Ждановичи», предусматривается кольцо в зоне пересечения ул. Тимирязева и подъезда к продовольственному рынку. Для межпикового отстоя автобусов и маршрутных такси предлагается площадка между продовольственным рынком и МКАД площадью 0,35 га. Диспетчерская станция и остановки для пассажиров на площадке не предусматриваются.

– **Строительство велодорожки** предлагается вдоль всех улиц и по территории перспективного прогулочного парка, примыкающего к заказнику.

В виду небольшой ширины застраиваемых примагистральных территорий сеть жилых улиц в районе отсутствует. Транспортное обслуживание новой застройки будет осуществляться проездами, проходящими внутри кварталов.

Для обеспечения благоприятных экологических условий на территории проектируемого района предусматривается:

– Соблюдение режима использования территорий экологического коридора первого порядка, водоохраных зон и прибрежных полос.

- Обеспечение нормативных показателей озеленения парковых территорий, максимальное сохранение и санация существующих зеленых насаждений.
- Трансформация территории рынка «Ждановичи» с выносом следующих объектов:
 - ТЦ «Торговый городок «Лебяжий»,
 - продовольственный рынок по торговле плодоовощной продукцией (сезонный рынок разовой торговли),
 - вещевой рынок по торговле подержанными товарами «Поле чудес»,
 - автостоянок рынка.
- Проектом предусматривается полное инженерное обустройство территории проектируемого района (вертикальная планировка, хозяйственная и ливневая канализация) на застраиваемых участках.
- При реализации проектов нового строительства выполнить мероприятия и рекомендации, указанные в НИР «Оценка биологического разнообразия, состояния природных комплексов и объектов республиканского биологического заказника «Лебяжий», его рекреационного потенциала с пересмотром Плана управления республиканским биологическим заказником «Лебяжий» (разработчик ГНПО «НПЦ НАН Беларуси по биоресурсам»), что позволит максимально снизить негативное воздействие от перспективной антропогенной нагрузки и сохранить функционирование сложившегося природно-антропогенного комплекса. Воздействие на территорию ПДП, в том числе на территорию заказника «Лебяжий» будут снижены, процессы деградации водно-болотного комплекса развиваться не будут, воздействие на компоненты окружающей среды будет минимально, и природная среда будет в состоянии адаптироваться.

По организации инженерной инфраструктуры предусматривается:

Водоснабжение. Водоснабжение строящихся объектов поз. 5, 6 и проектируемого поз. 2 выполнить подключением к уличным водопроводам Ø315 мм (по ул. Ратомской, ул. Тимирязева, пр-ту Победителей), перспективной ПС 110/10кВ «Северо-Западная» – от водопровода Ø110 мм КНС-46.

Для благоустройства территории парка, предлагается на следующих стадиях проектирования, разработать проект инженерной подготовки территории и технические решения по пополнению уровня воды в пруде Республиканского биологического заказника «Лебяжий» в засушливые периоды и для обеспечения необходимого водообмена.

Бытовая канализация. Отвод бытовых стоков от строящихся объектов поз. 5, 6 и проектируемого комплекса поз. 2 выполнить в существующие сети бытовой канализации Ø500–Ø1000мм в районе участков строительства, перспективной ПС 110/10кВ «Северо-Западная» – в приемную камеру КНС-46.

Дождевая канализация. Отвод дождевых стоков с территорий строящихся объектов выполнить: поз. 5 – в коллектор Ø1000мм по пр. Победителей, поз. 6 – в существующий коллектор 2×Ø2000мм по ул. Ратомской. Проектируемого комплекса поз. 2 – в коллектор 2×Ø2000мм по ул. Ратомской, перспективной ПС 110/10кВ «Северо-Западная» в сеть Ø600мм. На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусмотреть строительство локальных очистных сооружений.

Теплоснабжение. От тепловых сетей РУП «Минскэнерго» (тепломагистраль ТМ 57 2×Ø529мм по ул. Ратомской) выполнить теплоснабжение многоквартирной жилой застройки и объектов строящегося комплекса поз. 6, проектируемого комплекса поз. 2. Теплоснабжение строящегося объекта поз. 5 и блокированной усадебной застройки комплекса поз. 6 выполнить от индивидуальных теплоисточников на газовом топливе.

Электроснабжение. Для строящегося объекта поз. 6 построить РТП1 с питанием двумя КЛ-10кВ от ПС 110/10кВ «Каменная Горка» и необходимое количество ТП 10/0,4кВ. Для проектируемого объекта поз. 2 построить ТП с РУ-10 кВ с питанием двумя КЛ-10 кВ от РП-205 и врезками в две кабельные линии 10 кВ РП-245 – ТП-2 (КТПБ-3921)

комплекса поз. 6 и необходимое количество ТП 10/0,4кВ. Для строящегося объекта поз. 5 – сооружение двухтрансформаторной ТП 10/0,4кВ с питанием двумя КЛ-10 кВ от ТП 3214. В перспективе предусматривается прокладка питающих кабелей 10 кВ к РТП1 и ТП с РУ 10 кВ от ПС 110/10 кВ «Северо-западная».

Газоснабжение. Газоснабжение блокированной усадебной застройки строящегося комплекса поз. 6 выполнить от существующего газопровода среднего давления $\varnothing 159$ мм, строящегося объекта поз. 5 и индивидуальных теплоисточников проектируемого комплекса поз. 2 – от существующего газопровода высокого давления $P=1,2$ МПа $\varnothing 720$ мм вдоль МКАД. При необходимости предусматривается вынос из-под пятна застройки комплекса поз. 6 участка газопровода среднего давления $\varnothing 159$ мм, вынос ГРП-2 и газопроводов $\varnothing 114$ высокого давления и $\varnothing 159$ мм среднего давления в районе западной границы проектируемого комплекса поз. 2. При реконструкции двухуровневой развязки подлежит перекладке (выносу) из-под кромки проезжей части в красные линии улицы Тимирязева участок газопровода высокого давления $\varnothing 720$ мм.

Телефонизация. Удовлетворение потребности в телефонной связи предусматривается от существующей сети телефонной канализации района. 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 объектов будут даны на последующих стадиях проектирования после получения технических условий на каждый объект застройки.

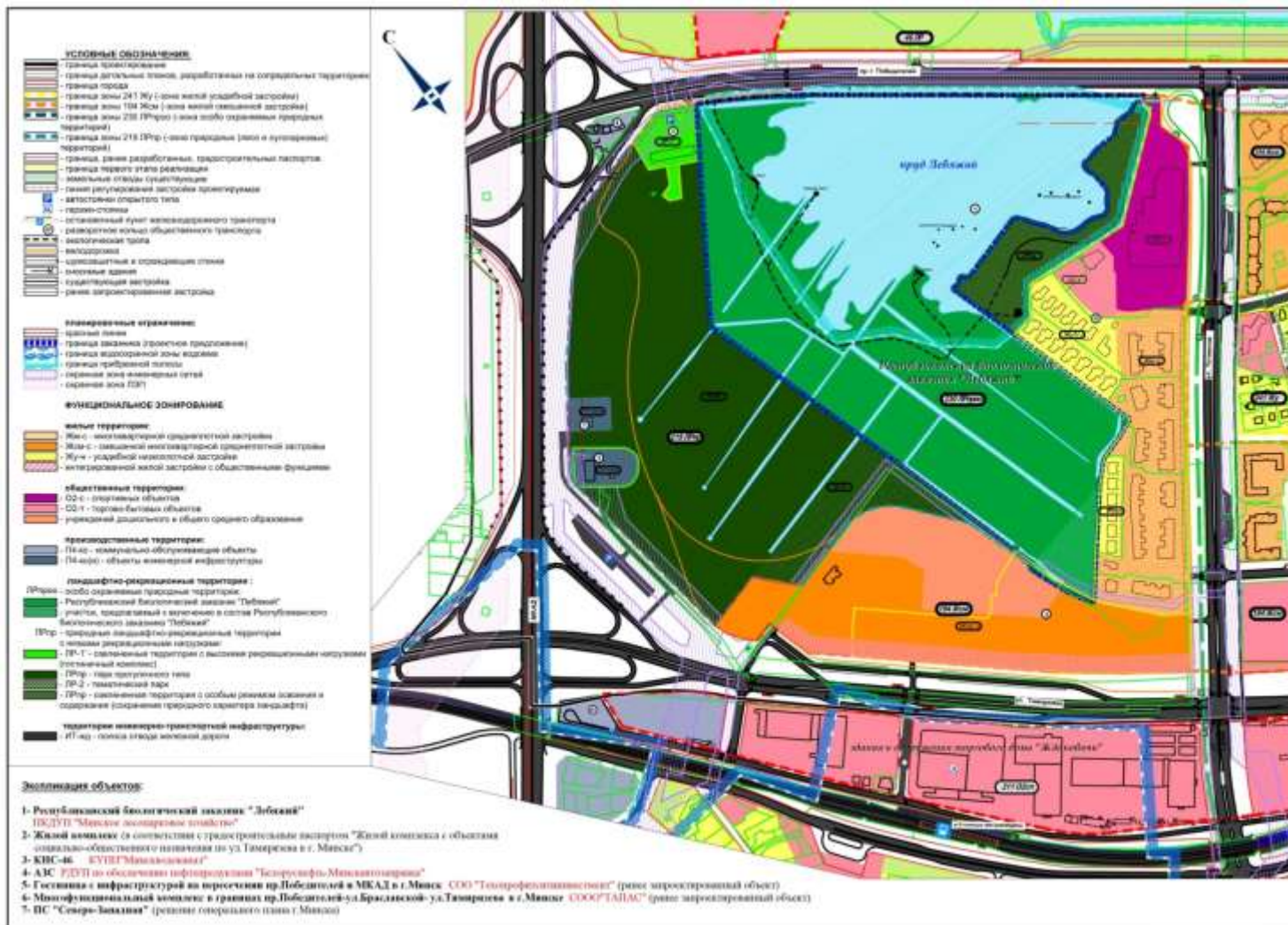


Рис. 2.2.1 Схема детального плана

2.3 Первоочередные градостроительные мероприятия

Решения данного проекта увязаны с разработанными предложениями и принятыми решениями по застройке примагистральных территорий, а также регламентами по использованию ландшафтно-рекреационных территорий. Размещение нового строительства изменяет градостроительную ситуацию и влечет значительные преобразования проектируемого района, связанные с трансформацией территорий ООО «Торговый дом «Ждановичи», выносом объектов рыночной торговли и автостоянок, освоением территории вдоль ул. Ратомская (усадебная застройка бывшей д. Ржавец снесена ранее), формированием новых ландшафтно-рекреационных территорий, выполняющих функции буферной зоны заказника и прогулочного парка.

Проектом устанавливаются следующие этапы очередности освоения территории:

- 1-ый этап реализации проекта – 2018–2023 гг.,
- расчетный период реализации проекта – после 2023 г.

Динамика жилищного и общественного фонда на проектируемой территории по этапам реализации проекта представлена в таблице.

На первом этапе предлагается:

по жилищному фонду:

– новое строительство многоквартирного жилищного фонда предусматривается в составе объектов № 2 (частично) и № 6 (в полном объеме) по экспликации детального плана – 105,5 тыс. кв. м.

– новое строительство усадебного жилищного фонда предусмотрено в составе объекта № 6 (в полном объеме) – 6,1 тыс. кв. м.

по общественному фонду:

– строительство в составе жилого комплекса (объект № 2 по экспликации детального плана) объектов и встроенных помещений общественного назначения, учреждения дошкольного образования;

– строительство гостиницы (объект № 5 по экспликации ДП);

– строительство в составе многофункционального комплекса (объект № 6 по экспликации ДП) физкультурно-спортивного комплекса, ресторана, административно-хозяйственного блока и встроенных общественных помещений в жилищный фонд;

– снос ТЦ «Торговый городок «Лебяжий», продовольственного рынка по торговле плодоовощной продукцией (сезонный рынок разовой торговли), вещевого рынка по торговле подержанными товарами «Поле чудес» (№ 2.1.а, 2.1.б, 2.1.в соответственно по экспликации опорного плана);

по улично-дорожной сети:

– в программу первоочередных объектов строительства улично-дорожной сети и транспортных сооружений предлагается включить реконструкцию ул. Тимирязева от о.п. «Масюковщина» до МКАД;

– на первом этапе предусматривается реализовать схему транспортного обслуживания торгового дома «Ждановичи» по предложенному проектом варианту со строительством местных проездов ул. Тимирязева и площадкой для отстоя автобусов.

На расчетный период реализации проекта (за 2023 год) предусматривается полная реализация заложенных проектом решений. К этому этапу освоения относятся более сложно реализуемые решения, требующие проведения, как значительных подготовительных работ, так и материальных затрат, включая:

– завершение жилищного строительства с объектами социальной инфраструктуры в составе объекта № 2 (в полном объеме);

– формирование ландшафтно-рекреационных территорий прогулочного парка, а также заказника «Лебяжий», максимально используя существующие природные предпосылки, которые не являются коммерчески привлекательными проектами;

– работы по преобразованию территории заказника «Лебяжий»: рассмотреть возможность и включить в состав заказника участок с древесно-кустарниковой растительностью, примыкающий к юго-восточной границе заказнику со стороны жилой

застройки Олимпик-парка (площадь участка 1,4 га, изменения границ реализовать в установленном порядке).

Схема этапов освоения представлена на рис. 2.3.1.

Таблица. Динамика жилищного и общественного фонда по этапам реализации проекта

№ этапа	Временной период	Жилищный фонд, тыс. м ² общ. пл. квартир (домов)						Общественный фонд, тыс. м ² общ. пл.		
		Многоквартирный			Усадебный			снос	прирост при реконструкции, новом строительстве	всего на конец периода
		снос	новое строительство	всего на конец периода	снос	новое строительство	всего на конец периода			
Современное состояние				–			–			1,1
1	1-ый этап реализации проекта	–	105,5	105,5	–	6,1	6,1	–	47,7	48,8
2	Расчетный период реализации проекта	–	10,0	115,5	–	–	6,1	–	25,2	74,0
Итого		–	115,5	115,5	–	6,1	6,1	–	72,9	74,0

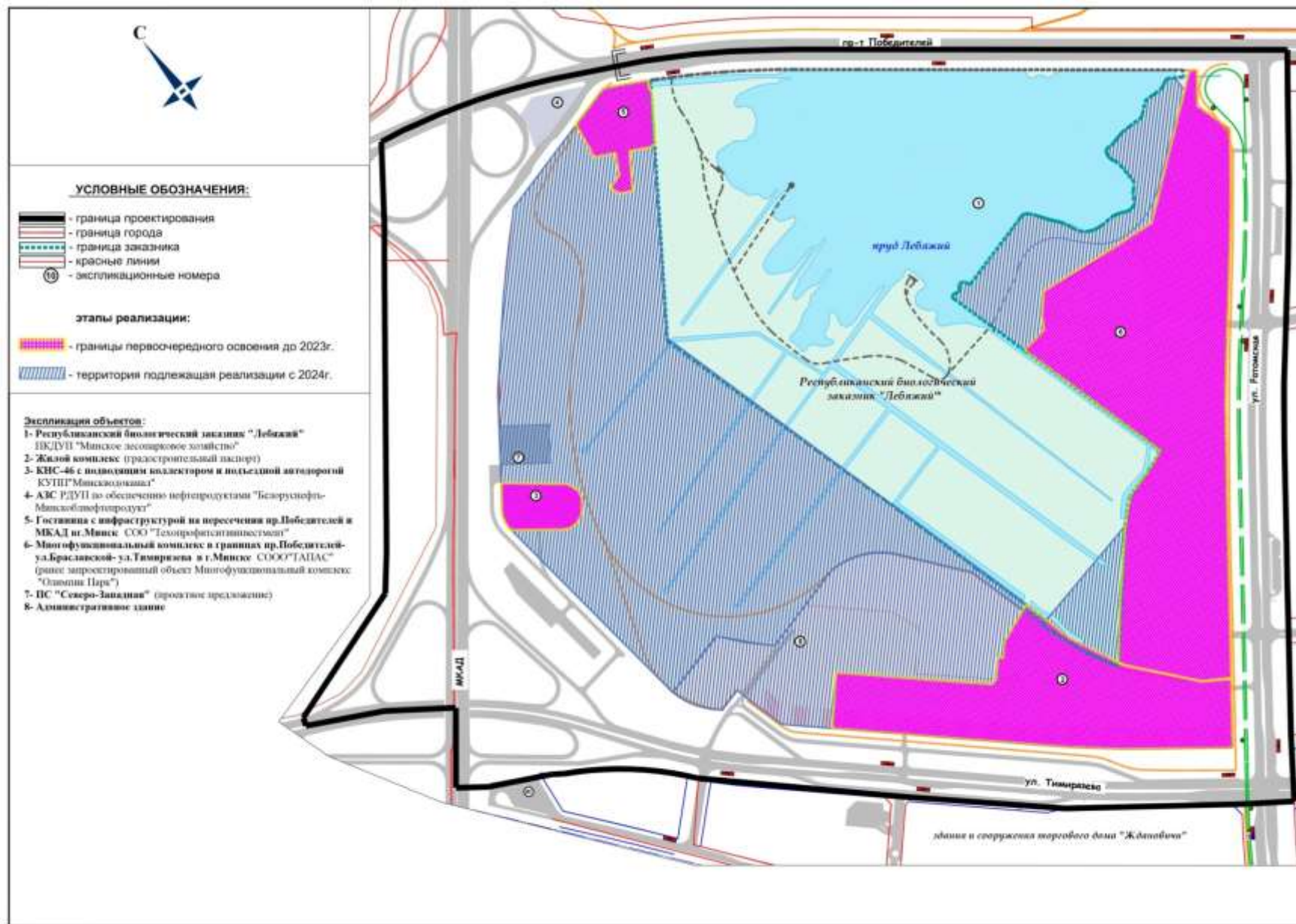


Рис. 2.3.1. Схема этапов реализации проекта

2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Проектное решение	
			Расчетный период	в т.ч. 1 этап
1	2	3	4	5
1. Население				
Численность населения	тыс. чел.	–	4,0	3,8
– в усадебном жилфонде	»	–	0,15	0,15
– в многоквартирном жилфонде	»	–	3,85	3,65
Плотность населения	чел./га			
– в усадебном жилфонде	»	–	44	–
– в многоквартирном жилфонде	»	–	192	–
2. Территории				
Площадь территории в границах ДП	га	160,2	160,2	160,2
Площадь территории отдельных функциональных зон:				
– жилые территории, в т.ч.:	»	–	25,7	–
многоквартирная застройка	»	–	18,1	–
усадебная застройка	»	–	3,3	–
учреждения дошкольного и общего среднего образования	»	–	4,3	–
– общественные территории	»	16,9	6,3	–
– озелененные территории (сущ. – неблагоустроенные, проектн. – прогулочный парк)	»	33,0	31,1	–
– особо охраняемые природные территории заказника «Лебяжий» (включая водные поверхн.)	»	43,5	44,9	–
– производственные территории	»	4,9	1,3	–
– улично-дорожной сети и объектов транспортной инфраструктуры	»	41,8	50,9	–
– прочие территории (территория строительства)	»	20,1	–	–
3. Жилая застройка				
Общее количество жилищного фонда	тыс. м ² общ. пл.	–	121,6	111,6
– усадебный	тыс. м ² общ. пл./домов	–	6,1 / 26	6,1 / 26
– многоквартирный	тыс. м ² общ. пл./квартир	–	115,5 / 1436	105,5 / 1294
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	–	30,4	30,4
– усадебный	»	–	40,0	40,0
– многоквартирный	»	–	30,0	30,0
Новое жилищное строительство	тыс. м ² общ. пл.		121,6	111,6
– усадебный	тыс. м ² общ. пл./домов	–	6,1 / 26	6,1 / 26
– многоквартирный	тыс. м ² общ. пл./квартир	–	115,5 / 1436	105,5 / 1294
Прирост жилищного фонда	тыс. м ² общ. пл.	–	121,6	111,6
Плотность жилищного фонда				
– усадебный	домов/га	–	8	–
– многоквартирный	м ² /га	–	5700	–
4. Общественная застройка				
Общая площадь застройки	тыс. м ²	1,1	74,0	48,8
Численность работающих	тыс. чел.	2,0	1,3	1,0
Средняя плотность работающих	чел./га	120	51	–
5. Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образования	мест	–	230	230
	мест/1000 жит.	–	58	61
Учреждения общего среднего образования	мест	–	720	–
	мест/1000 жит.	–	180	–

Продовольственные магазины	м ² торг. пл.	–	2190	1840
	м ² торг. пл./1000 жит.	–	548	484
Непродовольственные магазины	м ² торг. пл.	–	1650	1300
	м ² торг. пл./1000 жит.	–	412	342
Объекты общественного питания	пос. мест	179	556	506
	пос. мест/1000 жит.	–	139	133
Рынок	торг. мест.	1580	–	–
	торг. мест / 1000 жит.	–	–	–
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	–	12	12
	раб. мест/1000 жит.	–	3	3
Поликлиника*	пос. /см.	–	–	–
	пос. см/ 1000 жит.	–	–	–
Спортзалы	кв. м пл. пола	–	2090	2090
	кв. м пл. пола / 1000 жит.	–	523	550
Спортплощадки	га	–	0,5	–
	га / 1000 жит.	–	0,125	–
Бассейны	м ² зер. воды	–	275	275
	м ² зер. воды / 1000 жит.	–	69	72
Аптеки	объект	–	1	1
	объект / 11,5 тыс. чел.	–	2,9	3
Отделение почты	объект	–	1	1
	объект/15 тыс. чел.	–	3,8	3,9
Отделение банка	объект	–	1	1
	объект / на 10 тыс. чел.	–	2,5	2,6
7. Инженерно-транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети всего	км	5,5	5,5	5,5
в том числе:	км			
категории «М»		1,1	1,1	1,1
категории «А»		4,4	4,4	4,4
категории «Б»		–	–	–
местные улицы		–	–	–
Автомобильные стоянки	машино-мест	–	1169	789
в том числе:	машино-мест			
размещаемые за пределами детального плана				
Автомобильные парковки	машино-мест	2964	1076	900
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сут.	0,009	2,419	2,236
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сут.	0,009	2,419	2,236
Суммарная электрическая нагрузка	мВт	0,6	7,5	6,9
Суммарное теплотребление	мВт	–	19,4	18,8
Суммарное газопотребление	тыс. м ³ /год	267	1065	1065
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,01	1,728	1,58
Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год			
8. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	49,4	52,1	
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел	–	78	
Площадь СЗЗ	га	37,03	17,2	
9. Охрана среды материальных недвижимых ценностей				
Площадь охранной зоны	га	–	–	–
Площадь зоны регулируемой застройки	га	–	–	–

* Проектное население будет обеспечиваться в запроектированной поликлинике на прилегающих территориях (в границах улиц Ратомская–Мястровская–Ржавецкая) в пределах нормативного радиуса доступности.

3 Регламенты градостроительного использования территории

3.1 Функционально-планировочная организация

Проектное решение детального плана разработано в соответствии с основными положениями градостроительного развития столицы и регламентами генерального плана г. Минска.

Особое внимание уделено проблеме сохранения и функционирования республиканского биологического заказника «Лебяжий», а также вопросам трансформации и функционального использования территории ООО «Торговый дом «Ждановичи».

Согласно Указам Президента Республики Беларусь от 21.07.2014 № 365 и от 26.06.2017 № 225 «Об изменении Указа Президента Республики Беларусь» в генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165, внесены изменения по границам следующих функциональных зон: 230ЛРсп – зона ландшафтно-рекреационных территорий специализированного назначения, 219ЛРпр – зона природных (лесо- и лугопарковых) территорий с включением ландшафтно-рекреационной подзоны ЛР-1', 194 Жсм – зона смешанной многоквартирной жилой застройки вдоль ул. Тимирязева. Данные изменения были учтены в решении детального плана.

В Детальном плане определена структура функционально-планировочной организации проектируемой территории, которая включает выделение:

- функциональных зон,
- функциональных подзон.

На проектируемой территории детального плана представлены следующие типы **функциональных зон**:

- **230 ЛР проо** – зона особо охраняемых природных объектов (Республиканский биологический заказник «Лебяжий»),
- **219 ЛР пр** – зона природных (лесо- и лугопарковых) территорий,
- **194 Ж см** – зона смешанной многоквартирной жилой застройки (примагистральная застройка вдоль ул. Тимирязева и ул. Ратомская),
- **И-Т** – зоны инженерно-транспортной инфраструктуры (полоса отвода железной дороги).

В границах функциональных зон проектируемого района выделены следующие типы **подзон**:

в зоне 219 ЛР пр

– **ЛР-1'** – озелененная территория с высокими рекреационными нагрузками и обеспечением высокого уровня природного окружения (гостиничный комплекс на пересечении пр-та Победителей и МКАД).

Объект удобно размещается на въезде в город у МКАД, вблизи «фокусов» туристского притяжения столицы вдоль пр. Победителей. Строительство объекта осуществлено в рамках заключенного ранее инвестиционного договора.

– **ЛР пр** – парк прогулочного типа, формируется в западной части проектируемого района со стороны МКАД.

– **ЛР-2** – тематический парк, посвященный ООПТ Республики Беларусь с целью информационного просвещения населения и образования (обустройство дорожно-тропиночной сети, установка малых архитектурных форм, информационных стендов, др. элементов). Формируется на территории, примыкающей к участку школы, на базе которой возможно создание экологического центра.

– **ЛР пр** – озелененная территория с особым режимом освоения и содержания в границах прибрежной зоны пруда Лебяжий с восточной стороны от него (сохранение природного ландшафта, минимальное благоустройство, запрет строительства капитальных зданий и сооружений).

в зоне 194 Жсм

– **Жсм-с** (жилая смешанная многоквартирная среднеплотная застройка) – жилой комплекс с объектами социально-общественного назначения по ул. Тимирязева в г. Минске в соответствии с ранее принятым решением о его размещении и разработанным градостроительным паспортом.

– **Жм-с** (жилая многоквартирная среднеплотная застройка) – жилая застройка в составе ранее запроектированного многофункционального комплекса в границах пр-та Победителей – улиц Ратомской (Браславской) – Тимирязева в г. Минске.

– **Жу-н** (жилая усадебная низкоплотная застройка) – жилая застройка в составе ранее запроектированного многофункционального комплекса в границах пр-та Победителей – улиц Ратомской (Браславской) – Тимирязева в г. Минске.

– **О2-с** (объект спортивного назначения городского уровня) – физкультурно-спортивный комплекс в составе ранее запроектированного многофункционального комплекса в границах пр-та Победителей – улиц Ратомской (Браславской) – Тимирязева в г. Минске.

– **О2-т** (объект торгово-бытового назначения городского уровня) – ресторан в составе ранее запроектированного многофункционального комплекса в границах пр-та Победителей – улиц Ратомской (Браславской) – Тимирязева в г. Минске.

На уровне эскизного решения детального плана, с учетом уже существующих объектов, ранее принятых решений и разработанной проектной документации на территориях функциональных подзон выделяются **участки застройки** следующего назначения:

П4-ко – коммунально-обслуживающие объекты (АЗС),

П4-ко(и) – объекты инженерной инфраструктуры (КНС-46, ПС «Северо-Западная»),

О2-а – участки объектов административно-делового назначения городского уровня,

О4-д, ш – участки учреждений дошкольного и общего среднего образования,

ЛР проо – участок, предлагаемый к включению в состав заказчика Лебяжий.

Жилые комплексы по ул. Тимирязева и ул. Ратомской размещаются изолированно от территории жилого района «Лебяжий» и формируются как самостоятельные планировочные образования.

3.2 Параметры застройки и использования

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

Ландшафтно-рекреационные территории зоны 230 ЛР проо

Особо охраняемая природная территория республиканского биологического заказника «Лебяжий»

Градостроительная деятельность на территориях типа ЛРпроо осуществляется в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами. Развитие особо охраняемой природной территории заказника регулируется постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 января 2007 г. № 94 «О республиканском биологическом заказнике «Лебяжий» с учетом постановления Совета Министров Республики Беларусь от 28 апреля 2014 г. № 401 «О преобразовании республиканского биологического заказника «Лебяжий» в связи с изменением его границ и осуществляется в соответствии с планом управления республиканским биологическим заказником «Лебяжий», утвержденным решением Мингорисполкома от 14.06.2012 г. № 1929.

Детальным планом предлагается включить в состав заказчика дополнительный участок площадью 1,4 га, примыкающий к заказнику с юго-восточной стороны и граничащий с территорией жилой застройки Олимпик-парка. Работы по преобразованию территории заказчика «Лебяжий» с изменением его границ следует выполнить в установленном законодательством порядке.

Природные ландшафтно-рекреационные территории с низкими рекреационными нагрузками зоны 219 ЛР пр

Формируются преимущественно территориями, на которых расположены:

- все виды природных ландшафтов;
- отдельные объекты озеленения и обводнения;
- центры отдыха, развлечений и другие уникальные специализированные центры, требующие высокого уровня природного окружения;
- туристические объекты и комплексы;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- хозяйственные объекты, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения;
- автомобильные парковки для обслуживания размещаемых в ландшафтно-рекреационных зонах объектов.

Отнесение ландшафтно-рекреационных территорий к зоне типа ЛРпр устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 50 % ее площади.

Суммарная площадь объектов ЛР-1', не должна превышать 7 % площади зоны 219ЛРпр.

Озелененная территория с высокими рекреационными нагрузками и обеспечением высокого уровня природного окружения (подзона ЛР-1')

Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 26.06.2017 № 225 «Об изменении Указа Президента Республики Беларусь» в генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165, внесены изменения в части выделения земельного участка ландшафтно-рекреационной подзоны ЛР-1' на пересечении пр-та Победителей и МКАД.

- Формируется на пересечении пр-та Победителей и МКАД
- Вид застройки – гостиничный комплекс
- Рекреационная нагрузка – 200 чел./га
- Площадь застройки – 1800 м²/га
- Плотность дорожно-тропиночной сети – до 50 %
- Застроенность – до 18 %
- Озелененность территории – не менее 60 %
- Поверхности с твердым покрытием – до 30 %
- Коэффициент интенсивности застройки участка, Кин – 1,0
- Общая площадь комплекса – 9300 м² общ. пл.

Парк прогулочного типа с низкими рекреационными нагрузками (подзона ЛР пр)

Формируется в западной части проектируемого района со стороны МКАД.

- Рекреационная нагрузка – до 15 чел./га
- Площадь застройки – 100 м²/га
- Плотность дорожно-тропиночной сети – до 5 %
- Застроенность – до 1 %

- Озелененность территории – не менее 95 %
- Поверхности с твердым покрытием – до 5 %
- Экологическая функция – основная

Тематический парк информационной направленности (подзона ЛР-2)

Формируется на территории, примыкающей к участку школы, на базе которой возможно создание экологического центра.

Тематика парка – посвящена особо охраняемым природным территориям Республики Беларусь с целью информационного просвещения населения и образования

- Рекреационная нагрузка – 40–50 чел./га
- Площадь застройки – 200 м²/га
- Плотность дорожно-тропиночной сети – до 15 %
- Застроенность – до 3 %
- Озелененность территории – не менее 85 %
- Поверхности с твердым покрытием – до 10 %
- Благоустройство – обустройство дорожно-тропиночной сети, установка малых архитектурных форм, информационных стендов, др. элементов

Озелененная территория с особым режимом освоения и содержания (подзона ЛР пр)

Формируется в границах прибрежной зоны пруда Лебяжий с восточной стороны от него.

- Рекреационная нагрузка – до 15 чел./га
- Площадь застройки – 100 м²/га
- Плотность дорожно-тропиночной сети – до 5 %
- Застроенность – до 1 %
- Озелененность территории – не менее 95 %
- Поверхности с твердым покрытием – до 5 %
- Особые требования – сохранение природного ландшафта, минимальное благоустройство, запрет строительства капитальных зданий и сооружений

Жилая зона смешанной многоквартирной застройки 194 Ж см

Согласно Указам Президента Республики Беларусь от 21.07.2014 № 365 и 1.02.2018 № 47 были внесены изменения в генеральный план г. Минска по функциональному зонированию территорий детального плана и изменению границ ландшафтно-рекреационных зон 230ЛРпроо (ранее 230 ЛРсп), 219ЛРпр и жилой зоны смешанной многоквартирной застройки 194Жсм.

В соответствии с регламентами Генерального плана в жилой зоне смешанной многоквартирной застройки предусмотрено следующее соотношение различных видов застройки:

- жилые территории комплексной многоквартирной застройки (возможно со встроенно-пристроенными объектами общественного обслуживания) – более 50 % территории зоны;
- территории объектов общественного назначения О1, О2, О3, О4, экологически чистые производственные объекты типа ПЗ-в, ПЗ-с и П4-ко – до 50 % территории зоны.

На территории жилой зоны 194 Жсм в границах проектирования детального плана предусмотрено размещение следующих комплексов:

- «Многофункциональный комплекс в границах пр-та Победителей – ул. Ратомской (Браславской) – Тимирязева в г. Минске» (застройщик ООО «Тапас», ранее запроектированный объект);

– «Жилой комплекс с объектами социально-общественного назначения по ул. Тимирязева в г. Минске» (проектное предложение, разработан градостроительный паспорт данного земельного участка).

**«Многофункциональный комплекс в границах пр-та Победителей –
улиц Ратомской (Браславской) – Тимирязева в г. Минске»**

В составе строящегося комплекса в соответствии с разработанной проектной документацией предусмотрено размещение:

- многоквартирной жилой застройки,
- усадебной жилой застройки,
- общественной застройки, включающей:
 - физкультурно-спортивный комплекс,
 - объект общественного питания,
 - встроенные объекты общественного обслуживания.

**Жилые территории многоквартирной среднеплотной застройки
(подзона Жм-с)**

- Плотность жилищного фонда – 3801–6000 м² общ. пл./га
(расчетный показатель по детальному плану – 5700 м² общ. пл./га)
- Плотность населения – 146–230 чел/га (при жилищной обеспеченности 26 м²/чел)
(расчетный показатель по детальному плану – 192 чел/га, при жилищной обеспеченности 30 м²/чел);
- Коэффициент интенсивности застройки участка, Кин – 0,75–1,4
- Застроенность – 20–27 %
- Озелененность – 35–50 %

**Жилые территории усадебной низкоплотной застройки
(подзона Жу-н)**

- Количество квартир (домов) на 1 га* – 6–9 кв. /га
(расчетный показатель по детальному плану – 8 кв. /га)
- Плотность населения (по детальному плану) – 44 чел./га (рассчитывается при размере семьи 3–4 человека и жилищной обеспеченности 40 м²/чел.)
- Застроенность участка усадебной застройки – 15–35 %
- Озелененность участка усадебной застройки – 45–70 %
- Физические параметры усадебной застройки следующие:
 - земельный участок, включая площадь застройки* – до 1500 м²
 - тип жилого дома – блокированный, многоквартирный
 - высота застройки – до 3 этажей

* Для блокированной застройки – количество квартир на 1 га, кв. /га.

**Территории объектов общественного назначения
(подзоны О2-т, О2-с)**

- Кин застройки участка общественных объектов:
 - торгово-бытовых – 2,0-1,5
 - спортивных – 1,5-0,5
- Застроенность участка общественных объектов:
 - торгово-бытовых – до 50 %
 - спортивных – до 40 %

- Озелененность участка общественных объектов:
 - торгово-бытовых – 25 %
 - спортивных – 60 %

«Жилой комплекс с объектами социально-общественного назначения по ул. Тимирязева в г. Минске»

Показатели вместимости объектов комплекса определены в соответствии с принятыми в градостроительном паспорте.

Общая площадь нового строительства планируется до 72,0 тыс. м² (без учета площади автостоянок и учреждений образования), в том числе:

- жилая многоквартирная застройка – до 60,0 тыс. м² общ. пл. квартир;
- площадь общественного фонда* – до 12,0 тыс. м²

Вместимость учреждений дошкольного и общего среднего образования:

- детский сад – 230 мест,
- школа – не менее 720 мест.

Размещение автостоянок возможно: встроенных, пристроенных, подземных или многоэтажного типа.

* Без учета существующего административного здания – 1,1 тыс. м².

Жилые территории смешанной многоквартирной среднеплотной застройки (подзона Жсм-с)

Территории смешанной многоквартирной застройки включают:

- жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых размещаются жилые дома, детские дошкольные учреждения и школы, объекты повседневного обслуживания, озелененные территории, автостоянки и парковки, улицы – проезды,

- территории объектов общественного назначения городского, районного и микрорайонного уровней, экологически чистые производственные и коммунально-обслуживающие объекты.

Жилые территории формируются многоквартирной застройкой с параметрами среднеплотной, уточняются при конкретном проектировании:

- Плотность жилищного фонда – 3801–6000 м² общ. пл/га
- Плотность населения – 146–230 чел/га (при жилищной обеспеченности 26 м²/чел)
- Коэффициент интенсивности застройки участка, Кин – 0,75–1,4
- Застроенность – 20–27 %
- Озелененность – 35–50 %
- Высота застройки – не более 5-ти жилых этажей

Параметры объектов общественного и коммунально-обслуживающего назначения определяются в соответствии с установленными генеральным планом Системами регламентов застройки производственных зон (раздел 2.3) и общественных зон (раздел 2.4) и уточняются на последующей стадии проектирования.

Архитектурные требования

- Учитывая размещение застройки вдоль важных городских магистралей, предъявляются повышенные требования к формированию столичного облика застройки примагистральных зон,

- требуется обеспечить высокий уровень благоустройства, сформировать парадную, ансамблевую застройку магистралей,

- гармонично вписаться в окружающую среду со стороны прилегающих ландшафтных территорий и заказника «Лебяжий».

3.3 Формы освоения территорий

Проектом детального плана устанавливается следующая структура по формам освоения территории проектируемого района, в соответствии с которой выделены следующие режимы:

Освоение новых территорий:

О1 – освоение новых территорий (формирование ландшафтно-рекреационных территорий – прогулочной зоны).

О2 – освоение новых территорий (строительство гостиничного комплекса в примагистральной зоне пр-та Победителей).

Сохранение:

С1 – сохранение территорий существующей застройки (КНС, АЗС, административное здание).

С3 – сохранение существующего использования (особо охраняемая природная территория заказника «Лебяжий»).

Реконструкция:

Р6 – реконструкция ландшафтно-рекреационных территорий (перевод участка зоны ЛРпр в состав зоны ЛРпроо с изменением границ заказника в установленном порядке).

Трансформация (изменение функционального назначения):

Т4 – трансформация общественных территорий (формирование территорий жилой смешанной многоквартирной застройки на землях ООО «Торговый дом «Ждановичи»).

Выносу подлежат все временные объекты рынка, за исключением существующего административного здания.

Т5 – трансформация застройки в красных линиях