

РЕШЕНИЕ МИНСКОГО ГОРОДСКОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

5 июля 2019 г. № 1939

**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 детального планирования коммунально-обслуживающей зоны 112 П4 к-о, производственной зоны 113 ПЗ, части коммунально-складской зоны 119 П5-кс – части зоны 128ЛР*пр – части зоны 123 ЛР*сп.

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 № 1939

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
коммунально-обслуживающей зоны 112 П4 к-о, производственной зоны 113 ПЗ,
части коммунально-складской зоны 119 П5-кс – части зоны 128ЛР*пр –
части зоны 123 ЛР*сп.**

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	9
2.3	Первоочередные градостроительные мероприятия	15

2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	19
3	Регламенты градостроительного использования территории	22
3.1	Функционально-планировочная организация	22
3.2	Параметры застройки и использования	23
	3.2.1 Производственные зоны	23
	3.2.2 Ландшафтно-рекреационные зоны	27
3.3	Формы освоения территорий	29

1 Общие данные

Введение:

Градостроительный проект детального планирования коммунально-обслуживающей зоны 112 П4 к-о, производственной зоны 113 ПЗ, части коммунально-складской зоны 119 П5-кс – части зоны 128ЛР*пр – части зоны 123 ЛР*сп. выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014* (02250) Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки.

№ п/п	Наименование документа
1	Решение Мингорисполкома от 12.01.2017 № 77 «О разработке градостроительных проектов» (п. 14 приложения)
2	Задание Комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома на проектирование объекта от 10.03.2017 г. № 14-3-1/67
3	Технические условия Учреждения «Минское городское управление МЧС» от 14.08.2017 г. № 47/02-11/403адм на разработку раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»
4	Письмо ГУ «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» (БЕЛГИДРОМЕТ) от 05.02.2019 г. № 9-2-3/147 о фоновых концентрациях и расчетных метеорологических характеристиках
6	Письмо УП «ЭКОРЕС» о данных по контролю над качеством подземных вод, почв, атмосферного воздуха на территориях, прилегающих к полигону и перспективах развитии полигона «Тростенецкий» от 17.08.2017 г. № 16-02/2224
7	Топографическая подоснова М 1:500, 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, с изм. от 15.08.2018 г. № 312)
11	Поручение КАиГ от 30.01.2018 г. № 22-05/62 о согласовании 2-х площадок для размещения коммунально-обслуживающих объектов ПКУП «Минскзеленстрой»
12	Материалы проекта «Городское кладбище «Лесное» (объект 12.009, УП «Минскпроект» по заказу КИУП «Гордорстрой»)
13	Материалы проекта «Градостроительный проект детального планирования промзоны 119 П5-кс» (объект № 22/2011, УП «Минскградо»), утвержденный решением Минского городского исполнительного комитета от 23.10.2014 г. № 2641
14	Материалы проекта «Градостроительный проект детального планирования территории вдоль просп. Партизанского в границах 123 ЛР*сп, 298 Осп, 234 П4-ко, 236 СП» (объект № 66/2015, УП «Минскградо»)

Цель проекта: регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории с установлением градостроительных требований к ее использованию и градостроительных регламентов к застройке отдельных структурных элементов производственной зоны – промышленным, коммунальным или площадкам иного назначения в границах земельных отводов в соответствии с основными положениями генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 15.09.2016 г. № 344 с учетом Указа Президента Республики Беларусь от 15 августа № 312 Об уточнении градостроительных регламентов и границ некоторых функциональных зон г. Минска.

Задачи проекта: реализация градостроительных регламентов застройки территории в соответствии с генеральным планом г. Минска, утвержденным Указом Президента РБ от 23.04.2003 года № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15.09.2016 № 344);

разработка предложений по размещению и обслуживанию городского кладбища «Лесное» (1 этап строительства) с развитием его территории на 2-ом этапе реализации проекта;

разработка предложений по размещению новых производственных, коммунально-обслуживающих и общественных объектов на свободных от застройки территориях зон 113 ПЗ и 119 П5-кс;

установление градостроительных регламентов для участков нового освоения в функциональных зонах, предлагаемых проектом.

Границы проекта:

проектируемая территория граничит: с северной стороны – с ландшафтно-рекреационной зоной 128 ЛР*пр, с юго-восточной стороны – с действующим полигоном ТКО «Тростенецкий» и границей линии регулирования застройки участка Б «Урочище «Благовщина» историко-культурной ценности «Территория бывшего лагеря смерти «Тростенец» в Заводском районе г. Минска» и границей участка рекультивированного полигона «Тростенец», с западной – с землями сельскохозяйственного назначения.

Исходные данные приведены по состоянию на 01.01.2018 года.

В проекте установлены 2 этапа освоения проектируемой территории: 1-й этап – до 2023-го года, 2-й этап (перспектива) – с 2023-го до 2030-го года.

В границах проектируемой территории историко-культурные ценности отсутствуют.

Основные понятия, используемые в тексте:

Градостроительный регламент – установление градостроительной документацией предпочтения, ограничения и запрещения по использованию и развитию территории.

Застроенность участка – отношение застроенной части участка к его площади (%).

Коэффициент интенсивности использования территории участка застройки (Кин) – отношение суммарной площади пола всех этажей зданий к площади участка.

Плотность застройки – суммарная площадь пола на 1 га. (Пл м²/га).

Плотность работающих – количество работающих на 1 га (ПлР – чел./га).

Функциональное зонирование – способ территориального планирования, состоящий в выделении в пределах объекта планирования участков территории определенного назначения и закрепления в их границах специального регламента использования.

2 Основные положения

2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Проектируемая территория находится в периферийной планировочной зоне в Заводском административном районе на юго-востоке г. Минска. Площадь в границах проектирования составляет 331,2 га.

Согласно генеральному плану г. Минска, проектируемая территория состоит из 5-ти функциональных зон: производственной зоны 113 ПЗ, производственной коммунально-обслуживающей зоны 112 П4-ко, производственной коммунально-складской зоны 119 П5-кс, ландшафтно-рекреационных зон 128 ЛР*пр и 123 ЛР*сп.

В соответствии с поставленными задачами проекта, принятыми решениями генерального плана г. Минска, проектируемая территория рассматривается с позиции ее освоения и более эффективного использования, с доведением параметров использования до нормативных показателей.

Стратегия градостроительного развития территории проектируемого района в соответствии с поставленными целями и задачами развития г. Минска предусматривает:

- эффективное использование незастроенных территорий города;
- достижение высоких стандартов качества окружающей среды при соблюдении действующего законодательства;
- решение вопросов инженерно-транспортной инфраструктуры;
- размещение расчетного количества машино-мест для обеспечения работающих учреждений, находящихся в границах проектирования, расчетным количеством парковочных мест в пределах территории проектирования;
- выделение участков перспективного освоения.

В пределах проектируемой территории создается новая планировочная структура самодостаточного производственного района. Основными направлениями при разработке градостроительного проекта стали:

- четкое выделение типов функциональных подзон;
- доведение регламентов использования и содержания территорий объектов до нормативных показателей;
- создание четкой планировочной структуры территории с развитием системы транспортных связей с другими районами города.

Градостроительное решение детального плана предполагает смену типа функционального назначения зон на проектируемой территории согласно Указа Президента Республики Беларусь от 15 августа 2018 г. № 312, в том числе:

- зоны 112 П4-ко на тип зоны 123 ЛР*сп – для выделения территориального резерва перспективного развития городского кладбища «Лесное» (регламент Б);
- части зоны 123 ЛР*сп (участок, прилегающий с восточной стороны к границе действующего полигона ТКО «Тростенецкий») на 119 П5-кс – для развития полигона «Тростенецкий» с выделением 2-х участков для размещения предприятий по сортировке и комплексному использованию коммунальных отходов производства и потребления на I этапе и резервированием территории для размещения коммунально-складских объектов на перспективу.

2.2 Основные проектные решения

Планировочное решение проектируемой территории определено:

- необходимостью изменения характера неэффективного использования территории за счет строительства новых производственных, коммунально-обслуживающих и коммунально-складских предприятий со средней и низкой структурообразующей значимостью в зонах 113 ПЗ и 119 П5-кс;

- выносом с территории центральной и срединной планировочных зон города коммунально-обслуживающих предприятий и организаций, не соответствующих регламентам генерального плана г. Минска;

- организацией системы транспортного обслуживания и инженерного обеспечения проектируемой территории;

- реализацией мероприятий по оптимизации состояния окружающей среды на прилегающих территориях;

- необходимостью сохранения и развития системы озелененных территорий общего и ограниченного пользования с целью создания единого комфортного пространства для работников и посетителей предусмотренных проектом предприятий и организаций, охраны мест произрастания видов, внесенных в Красную книгу Республики Беларусь.

По виду градостроительного воздействия на территории в границах проектирования выделены:

- территории нового освоения;

- территории, подлежащие трансформации (военный полигон);

- сохраняемые природные территории.

Проектные решения разработаны с учетом регламентов генерального плана города и его экономических показателей.

Инструменты планировочной организации проектируемой территории:
максимально эффективное использование незастроенных территорий для размещения объектов производственного, коммунально-складского и коммунально-обслуживающего назначения на территориях соответствующих типов зон;

доведение градостроительных, экономических и экологических показателей производственных территорий до параметров, предусмотренных генеральным планом города для производственных зон с объектами республиканского, городского и районного значения.

В проектных решениях учитывались:
современная планировочная ситуация проектируемой территории;
природно-ландшафтная и инженерно-геологическая характеристика территории;
наличие на прилегающей территории действующего полигона ТКО «Тростенецкий», с активно развивающимися участками строительства объектов сортировки отходов и др. сопутствующих объектов;

наличие на территории массивов городского леса;
проблемы, связанные с отсутствием удобных и безопасных транспортных связей территории с другими планировочными районами.

В процессе разработки проекта была откорректирована конфигурация и уточнены границы функциональной зоны П5-к, что позволяет более компактно и рационально разместить новые объекты коммунальной службы города и выделить резервные территории для развития полигона ТКО «Тростенецкий» и нового городского кладбища.

Исчезнут территории специального назначения и, частично, земли УП «Минское лесопарковое хозяйство». На их месте появятся:

территория коммунально-складской зоны с объектами, параметры которых отвечают средней и низкой структурообразующей значимости, и в составе которой выделен участок под городское кладбище «Лесное»;

территория производственной зоны, в составе которой будет выделена территория под улично-дорожную сеть (местные улицы), а также инвестиционные участки различного функционального назначения, в том числе общественной застройки;

зона природных и озелененных ландшафтно-рекреационных территорий, представленная резервом для развития городского кладбища «Лесного»;

часть зоны природных ландшафтно-рекреационных территорий с низкими рекреационными нагрузками.

За счет земель УП «Минское лесопарковое хозяйство» будут выделены резервный участок коммунально-складской зоны для развития полигона ТКО «Тростенецкий» и участки для размещения предприятий по сортировке и комплексному использованию отходов производства и потребления.

Детальный план проектируемого района уточняет и детализирует градостроительное зонирование и регламенты, установленные генеральным планом г. Минска (с учетом изменений, внесенных Указом Президента Республики Беларусь № 312 от 15.08.2018 г.).

Функционально-планировочная организация территории в границах проектирования базируется на решениях, принятых в генеральном плане г. Минска, и формируется на базе исходной информации, анализа существующего положения и градостроительной политики развития данной территории, с учетом разработанной ранее и утвержденной градостроительной и проектной документации.

В соответствии с принятым проектным решением произойдут изменения в структуре функционального зонирования территории с выделением:

территории производственной зоны П5-к, представленная участком первой очереди освоения под городское кладбище (место погребения) «Лесное» площадью 27,8 га (8,4 %), а также рассматриваемая ПДП как коммунально-складская зона с объектами, параметры которых отвечают низкой (н) структурообразующей значимости. В составе зоны П5-к намечено к освоению на I этапе два участка для размещения производственных объектов типа П2-с площадью 15,2 га (№ 3 по эксп. ДП) и 8,0 га (№ 4 по эксп. ДП) для строительства производственных объектов (предприятий

по сортировке и комплексному использованию коммунальных отходов производства и коммунальных отходов потребления, опасных отходов);

территории производственной зоны 113 ПЗ, в составе которой выделены территории 10-ти участков перспективного освоения различного функционального назначения. Среди них участок общественной застройки площадью 0,7 га (0,2 %), участки коммунально-обслуживающего назначения – 3,3 % (10,9 га), в том числе два участка ПКУП «Минскзеленстрой» I этапа освоения (по эксп. № 12 площадью 4,1 га и № 13 – 3,9 га), пожарное депо и участок для размещения инженерных зданий и сооружений, а также 5 участков для размещения производственных объектов типа ПЗ-с общей площадью 14,6 га или 4,4 %. Оставшуюся часть территории данной зоны занимают улицы местного значения;

территории зоны 123 ЛР*сп, рассматриваемой как резерв зоны сакрального назначения со специальным режимом благоустройства и озеленения для перспективного развития кладбища «Лесное» площадью 90,9 га или 27,4 %;

территории зоны 128 ЛР*пр, преимущественно сохраняемой как природная ландшафтно-рекреационная зона. Часть территорий данной зоны находится в пределах границ санитарно-защитных зон объектов действующего полигона ТКО «Тростенецкий», поэтому на данных участках градостроительная деятельность должна осуществляться в соответствии с действующими техническими нормативными правовыми актами как для территорий типа зон ЛРсп.

Схема детального плана представлена на рисунке 2.2.1.

2.3 Первоочередные градостроительные мероприятия

Проектом устанавливаются следующие этапы очередности освоения территории проектируемого района:

1-й этап – до 2023 г.;

2-й этап – 2023–2030 гг. – расчетный срок.

Первоочередными мероприятиями реализации градостроительного проекта являются:

размещение на территории зоны 119 П5-кв городского кладбища «Лесное» согласно ранее разработанному УП «Минскпроект» проекту;

выделение 2-х инвестиционных участков для размещения производственных объектов – предприятий по сортировке и комплексному использованию коммунальных отходов производства и коммунальных отходов потребления, опасных отходов;

выделение площадки под объект «Экспериментальный многофункциональный комплекс «Минск-Мир». Организация площадки для утилизации грунта, зараженного семенами инвазивных растений»;

выделение на территории производственной зоны 113 П3 площадки под коммунально-обслуживающий объект «Устройство линии по компостированию органических отходов от уборки территорий» ПКУП «Минскзеленстрой».

Развитие уличной сети и транспортное обслуживание

До 2023 г. предлагается строительство:

временного подъезда к кладбищу от Могилевского шоссе до ул. Проектируемой № 1 – 1,5 км;

местного проезда ул. Проектируемой № 1, участков проектируемых улиц № 4 и № 3 (в границах 1-ой очереди стр-ва кладбища) – 1,7 км;

ул. Проектируемую № 7 от существующего участка до ул. Проектируемой № 6 и участок ул. Проектируемой № 6 в границах инвестиционного участка № 3 – 2,6 км, в т.ч. 0,85 км вне границ проектирования;

участок ул. Проектируемой № 9 от ул. Проектируемой № 1 до границы инвестучастка № 13 – 0,5 км.

Площадки для организации мест хранения автотранспорта предлагается размещать на отведенных под застройку участках первой очереди освоения.

Инженерное обеспечение

Водоснабжение:

для городского кладбища «Лесное» (поз. 1) – сооружение локальной системы водоснабжения с двумя скважинами, водонапорной башней и 2-мя пожарными резервуарами $V = 100 \text{ м}^3$ каждый. При проектировании и строительстве городского кладбища «Лесное» предусмотреть мероприятия для объектов, расположенных в третьем поясе зоны санитарной охраны (ЗСО) водозабора подземных вод (ТУ № 03-5тв/563-52 от 25.11.2016 г. УП «Минскводоканал»);

для коммунальных объектов (поз. 3, 4) и (поз. 12, 13) – сооружение системы централизованного водоснабжения со строительством питающих водопроводов $2 \times \varnothing 300 \text{ мм}$ от магистрального водовода $\varnothing 1000 \text{ мм}$ от НС II подъема водозабора «Водопой» к НС № 4 «Дражня» с сооружением насосной станции на территории участка № 14 (при необходимости). Строительство водопроводов $\varnothing 300 \text{ мм}$ по ул. Проектируемой № 1, 6 и водопроводов $\varnothing 200 \text{ мм}$ по ул. Проектируемой № 8, 9 и проезду между участками поз. 3, 4 и поз. 2.

Бытовая канализация:

канализование объектов городского кладбища «Лесное» (поз. 1) выполнить в соответствии с решениями проекта и ТУ УП «Минскводоканал» (№ 03-5тк/542-09 от 17.11.2016 г. в адрес ГП «Гордорстрой») – в проектируемые локальные системы сбора бытовых стоков;

для коммунальных объектов (поз. 3, 4) и (поз. 12, 13) – строительство централизованной системы канализования района с отведением стоков к сети бытовой канализации Ø 500 мм в районе МКАД (около 4 км). Предлагается самотечный режим канализования района со строительством канализационного коллектора Ø 300–400 мм по ул. Проектируемой № 6, 1. Возможно, потребуется сооружение объектов (локальных) КНС или районной КНС на территории участка № 14 (на следующих стадиях проектирования, вертикальной планировки улиц и участков).

Дождевая канализация:

отвод поверхностного стока с территории городского кладбища «Лесное» (поз. 1) выполнить в соответствии с решениями проекта и ТУ № 08/731 от 17.11.2016 г. ГПО «Горремавтодор» – в проектируемую площадочную локальную систему сбора дождевых стоков с дренающей емкостью;

для отведения поверхностного стока с территорий объектов (поз. 3, 4) предусматривается строительство локальных очистных сооружений дождевого стока с прудами-накопителями и внеплощадочных сетей дождевой канализации Ø 500–800–1200 мм по ул. Проектируемой № 6, 4, 1 протяженностью около 4, 5 км с выпуском очищенного стока в р. Тростянка в районе Могилевского шоссе или коллектор централизованной канализации Ø 500 мм, отводящий стоки в коллектор Ø 1000–1600 мм по ул. Селицкого и далее на очистные сооружения в пос. Королищевичи;

для отведения поверхностного стока с территорий объектов (поз. 12, 13) предусматривается строительство локальных очистных сооружений дождевого стока с прудами-накопителями и внеплощадочных сетей дождевой канализации Ø 400–500 мм по ул. Проектируемой № 9 до проектируемого коллектора Ø 500–800 мм по ул. Проектируемой № 1.

Теплоснабжение административных зданий городского кладбища «Лесное» (поз. 1) выполнить в соответствии с решениями проектной документации и технических условий Минских тепловых сетей – от индивидуального источника тепла.

Электроснабжение городского кладбища «Лесное» (поз. 1) выполнить в соответствии с решениями проектной документации и ТУ № 15093 от 14.03.2017 г. филиала Минских электрических сетей: сооружение КТП 10/0,4 кВ; КТП запитать ответвлением от КВЛ-10 кВ № 17 на участке: СР-23-КТП-114 (источник электроснабжения ПС 330 кВ «Колядичи»). Временное электроснабжение городского кладбища «Лесное» предусматривается от КВЛ-10 кВ, находящейся на балансе УП «Экорес» (технические условия УП «Экорес» на подключение от 21.02.2017 г.). В перспективе, предусматривается переподключение проектируемой КТП к проектируемой сети 10 кВ района:

для электроснабжения проектируемых объектов поз. 3, 4 – сооружение РП1 10/0,4 кВ с питанием от ПС 110/10 кВ «Сосны» (питающие кабельные линии – около 5 км) в соответствии с ТУ Минских кабельных сетей;

для электроснабжения проектируемых объектов поз. 12, 13 – от ближайших ТП, имеющих резерв мощности в соответствии с ТУ Минских кабельных сетей.

На 2-й этап предусмотрена полная реализация проектных решений детального плана.

2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее положение	Проектное решение	В т.ч. I очередь
1	2	3	4	5	6
1	Территория в границах проектирования, всего:	га/%	331,2/100	331,2/100	331,2/100
	в том числе:				
	производственной зоны 119 П5-кс	-/-	–	78,7/23,8	51,5/15,5
	производственной зоны 113 ПЗ	-/-	–	30,6/9,2	8,0/2,4

	ландшафтно-рекреационной зоны 128 ЛРпр	-//-	–	91,7/27,7	–
	ландшафтно-рекреационной зоны 123 ЛР-сп	-//-	–	90,9/27,4	–
	производственные	-//-	1,3/0,4	–	–
	спец. назначения	-//-	213,5/64,5	–	–
	лесные	-//-	101,9/30,8	–	–
	сельскохозяйственные	-//-	6,7/2,0	0,9/0,3	–
	улично-дорожная сеть	-//-	1,9/0,5	38,4/11,6	25/7,5
	прочие	-//-	5,9/1,8	–	–
2	Производственная зона 119 П5-кв				
2.1	Площадь территории, всего	га, %	–	78,7/23,8	–
	в том числе:				
	кладбище «Лесное»	-//-	–	27,8/8,4	27,8/8,4
	коммунально-складские	-//-	–	27,7/8,4	–
	производственные	-//-	–	23,2/7,0	23,2/7,0
2.2	Количество субъектов хозяйствования	единиц	–	3	3
	из них:				
	– производственных	-//-	–	2	2
	– общественных (кладбище)	-//-	–	1	1
2.3	Общее количество работающих	тыс. чел.	–	1,25	1,25
	в том числе:				
	– на производственных объектах	-//-	–	0,22	0,22
	– на общественных объектах	-//-	–	0,03	0,03
2.4	Построечный фонд, всего	тыс. м ²	–	233,1	233,1
	– производственного назначения	-//-	–	232,0	232,0
2.5	– общественного назначения	-//-	–	1,1	1,1
	Плотность застройки	тыс. м ² / га			
	в том числе:				
	– на производственных объектах	-//-	–	10	–
	– на общественных объектах	-//-	–	0,04	–
2.6	Интенсивность использования территории	Кин	–	1,0	1,0
2.7	Плотность работающих	чел/га			
	в том числе:				
	– на производственных объектах	-//-	–	10	–
	– на общественных объектах	-//-	–	1	–
2.8	Застроенность территории	%	–	40	35
2.9	Озелененность территории	%	5	15	15
3	Производственная зона 113 ПЗ				
3.1	Площадь территории всего	га, %	–	30,6/9,2	80/2,4
	в том числе:				
	общественные	-//-	–	0,7/0,2	–
	коммунально-обслуживающие	-//-	–	10,9/3,3	8,0/2,4
	производственные	-//-	–	14,6/4,4	–
	улично-дорожная сеть	-//-	–	4,4/1,3	–
3.2	Количество субъектов хозяйствования	единиц	–	10	2
	из них:				
	– производственных	-//-	–	5	–
	– общественных	-//-	–	1	–
	– коммунально-обслуживающих	-//-	–	4	2
3.3	Общее количество работающих	тыс. чел.	–	1,1	0,013
	в том числе:				
	– на производственных объектах	-//-	–	0,8	–
	– на общественных объектах	-//-	–	0,2	–
	– на коммунально-обслуживающих объектах	-//-	–	0,1	0,013
3.4	Построечный фонд, всего	тыс. м ²	–	150,19	0,09

	– производственного назначения	-//-	–	126,0	–
	– общественного назначения	-//-	–	10,1	–
	коммунально-обслуживающего назначения	-//-	–	14,09	0,09
3.5	Плотность застройки	тыс. м ² /га			
	в том числе:				
	– на промышленных объектах	-//-	–	10	–
	– на общественных объектах	-//-	–	14	–
	– на коммунально-обслуживающих объектах	-//-	–	1,3	–
3.6	Интенсивность использования территории	Кин			
	в том числе:				
	– на производственных объектах	-//-	–	1,0	1,0
	– на общественных объектах	-//-	–	1,5	–
	– на коммунально-обслуживающих объектах	-//-	–	0,5	0,1
3.7	Плотность работающих	чел/га			
	в том числе:				
	– на производственных объектах	-//-	–	63	–
	– на общественных объектах	-//-	–	286	–
	– на коммунально-обслуживающих объектах	-//-	–	10	–
3.8	Застроенность территории	%	–	40	40
3.9	Озелененность территории	%	–	15	15
4	Ландшафтно-рекреационная зона 128 ЛРпр				
4.1	Площадь территории, всего	га, %	101,9/30,8	91,7/27,7	–
	в том числе:				
	лесные территории	-//-	–	91,7/27,7	–
5	Ландшафтно-рекреационная зона 123 ЛР-сп				
5.1	Площадь территории, всего	га, %	–	90,9/27,4	–
6	Транспортная инфраструктура				
6.1	Протяженность уличной сети, всего	км	–	11,0	5,15
	<i>в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1):</i>				
	<i>городского значения</i>	-//-	–	2,1	–
	<i>районного значения</i>	-//-	–	1,8	–
	<i>местного значения</i>	-//-	–	7,1	5,15
6.2	Автомобильные стоянки, всего	машино-мест	–	1042	371
	в том числе:				
	– размещаемые за пределами детального плана	-//-	–	–	–
6.3	Автомобильные парковки	машино-мест	–	170	–
7	Инженерная инфраструктура				
7.1	Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	–	0,501	0,451
7.2	Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	–	0,501	0,451
7.3	Суммарная электрическая нагрузка	МВт	–	0,32	0,32
7.4	Суммарное теплотребление от индивидуальных теплоисточников	МВт	–	12,8	0,1
7.6	Расход газа	тыс. м ³ /год	–	21 983	18 818
	Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номер. (портов)	–	0,270	0,040
7.7	Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
7.8	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	–	0,140	0,020
8	Охрана окружающей среды				
8.1	Озелененность территории	%	20	35,6	21,5

8.2	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.	–	–	–
8.3	Площадь санитарно-защитных зон (без учета площади территорий объектов)	га	66,0*	166,0*	152,3
9	Охрана среды недвижимых материальных ценностей	–	–	–	–

* площади СЗЗ рассчитаны в границах территории проектирования с учетом площади покрытия территории проектирования санитарно-защитными зонами объектов ТКО «Гростенецкий», расположенными на прилегающих территориях.

3 Регламенты градостроительного использования территории

3.1 Функционально-планировочная организация

Основным градостроительным документом, определяющим направления развития и регулирующим интенсивность использования городских территорий, является генеральный план г. Минска, уточнения которого допустимы при разработке детального плана.

Градостроительные регламенты являются нормативной базой развития городских территорий. Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах перспективной городской черты.

Согласно плана функционального зонирования территории города Минска до 2030 года, проектируемая территория расположена в зоне производственной застройки, в периферийной планировочной зоне, на межкаркасных территориях в Заводском административном районе.

В границах проектируемой территории детальным планом выделены следующие типы зон:

зоны производственной застройки, в том числе территории коммунально-обслуживающей и коммунально-складской застройки;
ландшафтно-рекреационные зоны.

3.2 Параметры застройки и использования

3.2.1 Производственная застройка

Регламент А. Типы и подтипы производственных зон

Типы и подтипы производственных зон:

ПЗ – Промышленные зоны с предприятиями, параметры которых отвечают высокой (в), средней (с) и низкой (н) структурообразующей значимости и базовая санитарно-защитная зона (СЗЗ) не превышает 50 метров

ПЗ-кс – Коммунально-складские зоны с объектами, параметры которых отвечают низкой (н) структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 300 метров

Зоны производственной застройки включают производственные территории комплексной застройки, на которых расположены:

– промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

– коммунально-обслуживающие объекты (производственно-складские базы и производственно-эксплуатационные организации, транспортно-обслуживающие комплексы и другие предприятия коммунального хозяйства города);

– производственно-деловые объекты (НИИ с опытным производством, издательские и информационные центры, непродовольственные специализированные торговые предприятия и другие);

- объекты сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры и другие);
- ландшафтно-рекреационные объекты ограниченного пользования;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

Виды объектов для размещения в промышленной зоне ПЗ

Основной	<p>Приоритетные <u>Промышленные предприятия:</u> легкая и пищевая промышленность, электронная, приборостроение, оптика, производственные объекты малого предпринимательства <u>Коммунальные объекты:</u> предприятия бытового обслуживания (фабрики-прачечные, фабрики-химчистки), предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и др.), пожарные депо, предприятия по сортировке ТКО и пункты досортировки; <u>Объекты внешнего транспорта:</u> автовокзалы межгородского значения, станции железнодорожные пассажирские; Дополнительные <u>Общественные объекты</u> (по градостроительному обоснованию ДП): административные здания, проектно-исследовательские организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства; <u>Объекты озеленения ограниченного пользования</u></p>
Возможный	<p>Приоритетные <u>Промышленные предприятия:</u> деревоперерабатывающая (за исключением первичной переработки древесины), машиностроение и станкостроение, металлообработка, фармацевтическая (только для производства лекарственных средств на основе растительного сырья); <u>Коммунальные объекты:</u> предприятия по обслуживанию средств транспорта (трамвайные депо, троллейбусные парки, автобусные парки, таксомоторные парки, парки уборочных машин), предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и тому подобное), склады, базы («В» для размещения в периферийном поясе), объекты инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, НС и т.д.), объекты малого предпринимательства; <u>Объекты внешнего транспорта:</u> станции железнодорожные пассажирские, станции железнодорожные, контейнерные, грузовые склады для хранения грузов и тому подобное («В» с учетом санитарных и экологических требований), технические станции, вертолетные станции, автовокзалы межгородского значения, станции техобслуживания грузового автотранспорта («В» для размещения в периферийном поясе города); Дополнительные <u>Жилая застройка:</u> общежития, гостиницы («В» – только дома для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны); <u>Общественные объекты</u> (по градостроительному обоснованию ДП): административные здания, проектно-исследовательские организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства, учреждения здравоохранения (поликлиники, станции скорой помощи («В» – только для учреждений здравоохранения, обслуживающих работающих на предприятиях), предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания (только на примагистральных территориях), учреждения среднего специального образования (связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм), учреждения развлечений и культуры, физкультурно-спортивные сооружения и гостиницы (в примагистральных зонах для работающих на предприятиях)</p>
Запрещенный	<p><u>Промышленные предприятия:</u> промышленность строительных материалов, химическая; <u>Коммунальные объекты:</u> предприятия по обслуживанию средств транспорта (трамвайные депо, троллейбусные парки, автобусные парки, таксомоторные парки, парки уборочных машин), предприятия по использованию вторичного сырья и перегрузочные пункты ТКО, склады и базы мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации, тюрмы, кладбища, ТЭЦ, спецтерритории Минобороны; <u>Объекты внешнего транспорта:</u> станции железнодорожные, контейнерные, грузовые склады для хранения грузов и т.д., технические станции, аэропорты, станции техобслуживания грузового автотранспорта, таможенные терминалы; <u>Жилая застройка:</u> многоквартирная и усадебная;</p>

	Общественные объекты (по градостроительному обоснованию ДП): учреждения социального обеспечения, учреждения общего среднего и дошкольного образования, учреждения специального образования, санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)
--	--

Примечание.

Подземное пространство производственных территорий может использоваться для размещения ряда объектов, среди которых:

производственно-транспортные коммуникации – участки производственных конвейерных линий, погрузочно-разгрузочные участки, продуктопроводы и другие;

автостоянки и гаражи;

объекты инженерного оборудования – общие коллекторы подземных инженерных сетей, трубопроводы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, водостоки и ливнеотоки, кабели различного назначения, мусоропроводы, вентиляционные и калориферные камеры, трансформаторные подстанции, бойлерные и котельные, газорегуляторные пункты и газораздаточные станции, станции перекачки сточных вод, очистные сооружения и другие.

Виды объектов для размещения в коммунально-складской зоне П5-кс

Основной	<p>Приоритетные Коммунальные объекты: предприятия по обслуживанию средств транспорта (трамвайные депо, троллейбусные парки, автобусные парки, таксомоторные парки, парки уборочных машин), предприятия бытового обслуживания (фабрики-прачечные, фабрики-химчистки), предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и др.), склады, базы, мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации, предприятия по сортировке ТКО и пункты досортировки, объекты инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, НС и тому подобное), пожарные депо, кладбища, ТЭЦ; Объекты внешнего транспорта: станции железнодорожные, контейнерные, грузовые склады для хранения грузов и тому подобное, станции техобслуживания грузового автотранспорта.</p> <p>Дополнительные Объекты озеленения ограниченного пользования</p>
Возможный	<p>Приоритетные Промышленные предприятия: легкая и пищевая промышленность, промышленность строительных материалов, деревоперерабатывающая (за исключением первичной переработки древесины), машиностроение и станкостроение, металлообработка, химическая, фармацевтическая, электронная, приборостроение, оптика, производственные объекты малого предпринимательства; Коммунальные объекты: предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТКО, объекты малого предпринимательства; Объекты внешнего транспорта: вертолетные станции и таможенные терминалы («В» для размещения в периферийном поясе города).</p> <p>Дополнительные Общественные объекты (по градостроительному обоснованию ДП): административные здания, проектно-исследовательские организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания (только на примагистральных территориях)</p>
Запрещенный	<p>Коммунальные объекты: тюрьмы, спецтерритории Минобороны; Объекты внешнего транспорта: станции железнодорожные пассажирские, аэропорты, автовокзалы межгородского значения; Жилая застройка: многоквартирная и усадебная, общежития и гостиницы; Общественные объекты (по градостроительному обоснованию ДП): учреждения здравоохранения (поликлиники, станции скорой помощи), учреждения социального обеспечения, учреждения общего среднего и дошкольного образования, учреждения специального образования, учреждения развлечений и культуры, физкультурно-спортивные сооружения, гостиницы, санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)</p>

Регламент В. Параметры застройки

Параметры интенсивности градостроительного освоения производственных территорий

№ п/п	Нормативные показатели для участков предприятий	Единица измерения	Структурообразующая значимость		
			высокая (в)	средняя (с)	низкая (н)
1	Плотность работающих	чел./га	100–150	50–100	до 50
2	Плотность застройки	тыс. м ² /га	до 20	10	5 и более
Дополнительные					
3	Емкость работающих	чел.	более 1000	от 200 до 1000	до 200
4	Коэффициент интенсивности использования участка	–	1,5–2,0	1,0	0,5
5*	Ресурсопотребление:				
5.1	водопотребление	тыс. м ³ /сутки	более 20	5–20	до 5
5.2	теплотребление	Гкал/час	более 20	5–20	до 5
6*	Грузооборот	т/год	более 100 тыс.	от 40 до 100 тыс.	40

Показатели застроенности и озелененности производственных территорий

Тип производственной территории	Показатели освоения, %	
	процент застроенности	процент озелененности
ПЗ-н (с, в)	40–50	не менее 15
П5-кс	35–40	не менее 15

Требования к размещению производственных объектов в планировочной структуре города

№ п/п	Тип зоны	Подтип зоны	Периферийный пояс			
			каркас			межкаркасные территории
			до 100 м	до 400 м	до 1000 м	
1	ПЗ	ПЗ-н	В	О	В	
2		ПЗ-с	В	О	В	В
3		ПЗ-в	О	О	В	З
4	П5-кx	П5-кx	З	В	В	О

Объекты автосервиса (АЗС, АГЗС, СТО) запрещены к размещению в 400-метровой зоне от станций метрополитена и 100-метровой зоне от остановок городского общественного транспорта.

3.2.2 Ландшафтно-рекреационные зоны

Регламент А. Типы и подтипы ландшафтно-рекреационных зон

Тип зоны	Тип подзоны (территории)	Характеристики
ЛРпр	ЛР-пр	Природные ландшафтно-рекреационные территории с низкими рекреационными нагрузками (лесо-, луго-, гидропарки, городские леса)
ЛРсп	ЛР-сп	Природные и озелененные ландшафтно-рекреационные территории (зоны курортные, территории санитарно-защитного, сакрального и другого назначения со специальным режимом благоустройства и озеленения)

Планом функционального зонирования выделены ландшафтно-рекреационные территории перспективного освоения за МКАД (ЛР*пр, ЛР*сп), границы и параметры рекреационных нагрузок которых определяются градостроительным проектом «Детальный план».

Часть территории проектирования представлена:

– природными ландшафтно-рекреационными территориями **128 ЛР*пр** с низкими рекреационными нагрузками;

– ландшафтно-рекреационными территориями специального назначения 123 ЛР*сп, которые рассматриваются в качестве резерва развития кладбища «Лесное».

Градостроительная деятельность на территориях типа ЛРсп осуществляется в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

Виды объектов и сооружений для размещения в ландшафтно-рекреационных зонах ЛРпр

Основной	<p>Приоритетные <u>Объекты озеленения и обводнения:</u> лесо-, луго-, гидропарки; зоны рекреации у воды (в том числе пляжи); все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения и объектов на территориях озеленения и обводнения, строительство которых разрешено регламентами ландшафтно-рекреационных зон и подзон; <u>Объекты общественного назначения:</u> объекты водных видов отдыха</p>
Возможный	<p>Приоритетные <u>Объекты озеленения и обводнения:</u> <u>Объекты общественного назначения:</u> объекты культуры и массового отдыха (культурно-зрелищные заведения, эстрадные и танцевальные площадки, амфитеатры, цирки-шапито, читальные залы); объекты физкультуры и спорта (объекты районного значения), аттракционы (площадки и сооружения для развлечений), объекты торгово-бытового (сопутствующего) обслуживания (киоски и торговые павильоны до 15 м² торговых площадей); объекты общественного питания (не более 100 посадочных мест); специализированные учреждения здравоохранения (по детальному плану), комплексы дипломатических представительств (только за счет трансформации функционального использования застроенных участков), кладбища (по градостроительному обоснованию детальным планом); <u>Объекты производственного и коммунального назначения</u> (только необходимые для коммунального обслуживания объектов озеленения); Дополнительные <u>Объекты линейной инженерной инфраструктуры и сооружения на них</u></p>
Запрещенный	<p>Пансионаты, интернаты, научно-образовательные, культурно-просветительные, все типы жилых домов, гостиницы и отели, мотели и кемпинги, культовые объекты, крематории, административные и офисные объекты и их комплексы, объекты торговли и бытового обслуживания и их комплексы</p>

Примечание.

Размещение объектов игорного бизнеса на ландшафтно-рекреационных территориях запрещается.

Размещение объектов линейной инженерной инфраструктуры и сооружений на них на ландшафтно-рекреационных территориях разрешено в пределах существующих коридоров инженерных сетей, вдоль красных линий улиц, под пешеходными и велосодорожками. При этом не допускать разрушения природного характера пейзажа ландшафтно-рекреационных территорий. (Размещение сооружений инженерной инфраструктуры необходимо увязывать с рельефом местности и озеленением и не допускать их размещения в экспозиционных зонах природного ландшафта).

Размещение объектов и сооружений на территории ландшафтно-рекреационных подзон ЛРсп данным регламентом не регулируется.

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения территорий ландшафтно-рекреационной подзоны ЛРпр

Основные параметры		
рекреационная нагрузка, чел./га	градостроительная нагрузка	
	площадь застройки*, м ² /га	площадь дорожно-тропиночной сети, %
До 15	100	до 5

* Площадь застройки участка подзоны.

Соотношение видов использования территории. Отнесение ландшафтно-рекреационных территорий к зоне типа ЛРсп устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 50 % ее площади. В ландшафтно-рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных объектов и коммуникаций, объектов специального назначения).

Показатели застроенности, озелененности территорий ландшафтно-рекреационных подзоны ЛРпр

Показатели, %		
застроенности	поверхности с твердым покрытием	озелененности
до 31	до 5	не менее 95

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

3.3 Формы освоения

Регламент Г. Формы освоения (для всех типов функциональных зон)

Так как проектируемая территория представляет собой незастроенную территорию, покрытую преимущественно лесными насаждениями, участками пустырей и грунтовых дорог, проектом детального планирования устанавливается следующая структура по формам освоения проектируемой территории, в соответствии с которой выделены следующие режимы:

Освоение территории

О – освоение новых территорий под размещение производственных, коммунально-обслуживающих и коммунально-складских предприятий;

Для улично-дорожной сети

Ст – освоение новых территорий для создания улично-дорожной сети;

Рт – реконструкция территории существующей улично-дорожной сети.

Регламент Д. Планировочные ограничения

Устанавливаются следующие планировочные ограничения (для всех типов функциональных зон):

санитарно-защитные зоны от предприятий и организаций, расположенных на смежной территории действующего полигона ТКО «Тростенецкий»;

санитарно-защитные зоны новых, планируемых к размещению в зонах ПЗ и П5-кс производственных, коммунально-обслуживающих и коммунально-складских предприятий и объектов;

минимальное расстояние 500 м от намеченного к строительству на I этапе кладбища «Лесное» и территории его перспективного развития;

границы ЗСО (III пояс) водозабора «Дражня»;

границы водоохранной зоны р. Тростянка;

красные линии проектируемых улиц;

линии регулирования застройки;

санитарные разрывы от паркинга и новых открытых автостоянок, предназначенных для обслуживания объектов на проектируемой территории;

места произрастания видов, внесенных в Красную книгу Республики Беларусь;

граница линии регулирования застройки участка Б «Урочище «Благовщина» историко-культурной ценности «Территория бывшего лагеря смерти «Тростенец» в Заводском районе г. Минска».

Регламент Е. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности (для всех типов функциональных зон).

Все виды деятельности на проектируемой территории осуществляются в соответствии с требованиями законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также с соблюдением санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных, требований других правовых актов.

На проектируемой территории установлены:

– «Общий порядок» оформления разрешительной документации на проектирование и строительство (реконструкцию) зданий и сооружений (территорию), если их параметры соответствуют регламентам генплана с разрешенными режимами «О» основного и возможного «В» размещения и проектам детального планирования;

– «Специальный порядок» оформления разрешительной документации на проектирование и строительство (реконструкцию) зданий и сооружений (территорию), если требуется определение индивидуальных регламентов (параметров) планировки и застройки территории.

Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности осуществляется Минским городским исполнительным комитетом в установленном законодательством порядке.

Если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство, запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «З»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.

Изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в градостроительной документации детального планирования.

Для случаев проектирования и строительства объектов гражданского назначения, предусматривающих изменение вида использования городских земель с режимом спецтерриторий «СП» требуется наличие разработанного и утвержденного в установленном порядке градостроительного проекта детального планирования.