

РЕШЕНИЕ МИНСКОГО ГОРОДСКОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

16 мая 2019 г. № 1383

**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 в границах ул. Челюскинцев – ул. Омелянюка – ул. Одесской – ул. Пржевальского – ул. Ушакова – ул. Котовского (внесение изменений) (прилагается).

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
16.05.2019 № 1383

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
в границах ул. Челюскинцев – ул. Омелянюка – ул. Одесской – ул. Пржевальского –
ул. Ушакова – ул. Котовского (внесение изменений)**

СОСТАВ градостроительного проекта детального планирования:

Книга 1 – Основные положения

Книга 2 – для служебного пользования

Книга 3 – для служебного пользования

Графический материал – для служебного пользования

Минский городской исполнительный комитет

УП «Минскградо»

Заказчик: Комитет архитектуры и градостроительства Мингорисполкома

**Градостроительный проект детального планирования территории в границах
ул. Челюскинцев – ул. Омелянюка – ул. Одесской –
ул. Пржевальского – ул. Ушакова – ул. Котовского
(внесение изменений)**

Объект 12 / 2017

Основные Положения

Книга 1

Директор	С.Б.Акинчиц
Главный инженер	В.В.Носевич
Главный архитектор	А.Г.Акентьев
Главный архитектор проекта	О.И.Степанкович

Минск, декабрь 2017

Основные положения

Содержание

Введение

- 1 Стратегия градостроительного освоения проектируемой территории
- 2 Основные проектные решения детального плана
 - 2.1. Функционально-планировочная организация
 - 2.2. Параметры застройки и использования
 - 2.3. Формы освоения
 - 2.4. Условия осуществления АГД
- 3 Первоочередные градостроительные мероприятия
- 4 Техничко-экономические показатели детального плана

Введение

1. Градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой застройки в границах ул. Челюскинцев – ул. Омелянюка – ул. Одесской – ул. Пржевальского – ул. Ушакова – ул. Котовского (внесение изменений) выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав, порядок разработки» с учетом п. 10 «Особые требования» задания на проектирование.

2. Основание для проектирования:

Решение Мингорисполкома от 12.01.2017 г. № 77 «О разработке градостроительных проектов» (п. 51)

Задание на проектирование градостроительного проекта детального планирования реконструкции жилой застройки в границах ул. Челюскинцев – ул. Омелянюка – ул. Одесской – ул. Пржевальского – ул. Ушакова – ул. Котовского (внесение изменений), утвержденное Председателем комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 07.02.2017 г.

3. Цель проекта:

Регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию и застройке в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска.

4. Исходная градостроительная документация:

Генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 г. № 165;

Детальный план реконструкции жилой усадебной застройки в границах Партизанский пр., ул. Челюскинцев – ул. Омелянюка – ул. Одесской – ул. Пржевальского – ул. Ушакова – ул. Котовского» (объект № 28/5/2003 ПИКУП «Минскград»), утвержденный решением Мингорисполкома от 05.05.2005 г. № 743.

Ранее выполненная и утвержденная проектная документация по застройке и размещению отдельных объектов на проектируемой территории.

1. Стратегия градостроительного освоения проектируемой территории

Проектируемый район расположен в юго-восточном секторе г. Минска на территории Заводского административного района и ограничен:

- с юга – главной радиальной осью города Могилевского направления – Партизанский проспект;
- с запада – улицей местного значения – ул. Челюскинцев и овощной базой, примыкающей к усадебной застройке по ул. Одесской;
- с севера – улицами местного значения Омелянюка и Пржевальского;
- с востока – улицами местного значения Ушакова и Котовского.

В настоящее время проектируемая территория в основном занята малоценной усадебной застройкой с низкими показателями интенсивности использования, несовместимыми с ее градостроительной значимостью, что говорит о нерациональном использовании потенциальных возможностей территории и сдерживании намеченного Генпланом освоения территорий планировочного каркаса города.

Расположение проектируемой территории вдоль одной из главных осей планировочного каркаса города – Партизанского проспекта с действующей линией метрополитена, несмотря на удаленность от центральной части города, делает данную территорию привлекательной для освоения, т.к. наличие удобной и быстрой транспортной связи гарантирует доступность к местам приложения труда, объектам административно-делового, культурно-развлекательного назначения и других общественных функций города.

Градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой застройки в границах ул. Челюскинцев – ул. Омелянюка – ул. Одесской – ул. Пржевальского – ул. Ушакова – ул. Котовского (внесение изменений) заказан комитетом архитектуры и градостроительства Мингорисполкома на основании генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 г. № 165, в части уточнения функционального использования территории, планировочной структуры и основных технико-экономических показателей с учетом существующей градостроительной ситуации и экономической эффективности освоения проектируемого района.

По генеральному плану г. Минска, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 г. № 165, территория проектируемого района находится:

- в юго-восточном секторе города;
- в срединном поясе;
- в экологическом коридоре II порядка (частично);
- в зоне влияния планировочного каркаса оси первого порядка с линией метрополитена (Партизанский пр-т);

В соответствии с действующим генеральным планом г. Минска и «Схемой зон приоритетного развития функций на территории Минска» проектируемая территория включает зону жилой смешанной многоквартирной застройки 97 Жсм и зону жилой многоквартирной застройки 98 Жм и определена как зона реконструкции со сносом усадебной застройки и размещением общественной и жилой многоквартирной застройки.

Разработанная в генплане система градостроительного регулирования позволяет дифференцировать функциональные зоны по интенсивности использования и потенциалу так, чтобы в зонах планировочного каркаса, коммерчески наиболее привлекательных зонах, интенсивность градостроительного освоения была наиболее высокая. При этом интенсивность использования, т.е. плотность застройки повышается от периферии к центру и понижается при удалении от осей планировочного каркаса.

Территории, расположенные в планировочном каркасе, имеют наиболее высокий потенциал по уровню доступности объектов, мест приложения труда и обеспеченности инфраструктурой.

Зона усадебной застройки в районе Партизанского проспекта относится к району усадебной застройки города Минска, расположенному на прикаркасных территориях

срединного пояса. Существующая низкоплотная усадебная застройка сдерживает развитие и рациональное использование градостроительного потенциала этой территории.

В соответствии со структурой планировочного каркаса по генеральному плану, Партизанский проспект является планировочной осью I порядка с функционирующей трассой 2-й линии метрополитена, вдоль которой предусмотрено основное развитие срединной зоны и интенсивное градостроительное освоение под общественную и жилую многоквартирную застройку.

В проектируемом районе основная часть территорий в планировочном каркасе занята малоценной жилой усадебной и многоквартирной застройкой барачного типа с низкими показателями использования, несовместимыми с градостроительной значимостью занимаемых территорий.

Основной задачей данного детального плана является определение направлений градостроительного развития района проектирования с установлением градостроительных требований по использованию и застройке территории в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска.

Перспективное развитие проектируемой территории планируется за счет:

- реконструкции со сносом существующей жилой усадебной и многоквартирной застройки барачного типа;
- размещения общественной, жилой многоквартирной и коммунально-обслуживающей застройки;
- строительства социально-гарантированных объектов обслуживания;
- инженерно-транспортного обеспечения и благоустройства территории.

В соответствии с намеченным Генеральным планом перспективным развитием территорий экологическая ситуация в городе и рассматриваемом административном районе значительно улучшится, что положительно отразится на качестве жилой среды.

2. Основные проектные решения детального плана

2.1. Функционально-планировочная организация

2.1.1. Проектируемая территория включает территории зоны жилой смешанной многоквартирной застройки 97 Жсм и зоны жилой многоквартирной застройки 98 Жм. Разработанный проект уточняет функциональное использование территории проектируемого района и градостроительные регламенты генерального плана г. Минска.

Детализация функционального использования зон происходит на уровне территорий подзон, кварталов и участков.

Градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой застройки в границах ул. Челюскинцев – ул. Омелянюка – ул. Одесской – ул. Пржевальского – ул. Ушакова – ул. Котовского (внесение изменений) устанавливает следующую **функционально-планировочную организацию** проектируемой территории в соответствии с графическими материалами (см. схему Проектное решение), которая включает :

Территории общественной застройки городского и районного уровня О2,3 на базе зоны жилой смешанной многоквартирной застройки 97 Жсм, в том числе:

- административно-деловые;
- научно-образовательные;
- культурно-просветительные;
- лечебно-оздоровительные;
- торгово-бытовые;
- спортивные.

Территории жилой многоквартирной высокоплотной застройки Жм-в

на базе зоны жилой смешанной многоквартирной застройки 97 Жсм и зоны жилой многоквартирной застройки 98 Жм, в том числе:

- кварталы жилой многоквартирной высокоплотной застройки (мр-ны № 1 и № 2);
- участки объектов **общественной и коммунально-обслуживающей** застройки микрорайонного уровня;
- участки общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений.

Территории коммунально-обслуживающего назначения П4-ко с объектами, параметры которых отвечают средней (с) структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 50 метров в зоне 97 Жсм.



Схема Проектное решение

2.1.2. Особые требования к планировке и застройке

В соответствии со структурой планировочного каркаса генерального плана г. Минска, Партизанский проспект является планировочной осью I порядка с трассой 2-й линии метрополитена, в 400-метровой зоне которого намечено интенсивное градостроительное освоение с размещением преимущественно смешанной жилой многоквартирной высокоплотной застройки и общественных функций городского и районного уровня.

Основным направлением совершенствования архитектурно-пространственной композиции проектируемого района является повышение значимости застройки главных планировочных магистралей: Партизанский проспект и улица Радиальная за счет формирования композиционных акцентов перспективной общественной и жилой многоквартирной застройки на базе зоны 97 Жсм.

Территории жилой многоквартирной и общественной застройки формируются на базе кварталов усадебной застройки путем поэтапного (поквартального) их сноса и превращения части местных улиц в обслуживающие проезды и пешеходные зоны. Жилые территории многоквартирной застройки включают как территориально-смешанную по функциям жилую и общественную застройку, так и интегрированную по вертикали. В соответствии с функциональным зонированием первые этажи жилой застройки в кварталах вдоль улиц Радиальная, Котовского, 2-я Пржевальского и Ушакова резервируются под размещение общественных функций.

Проектом предлагается реконструкция территории существующей жилой и общественной застройки вдоль Партизанского проспекта с капитальным ремонтом, модернизацией и реконструкцией застройки, благоустройством и озеленением придомовых территорий, организацией мест хранения личного автотранспорта.

Проектируемая территория делится по планировочной структуре на три функциональных образования: микрорайоны жилой многоквартирной застройки № 1 и № 2 и квартал общественной и коммунально-обслуживающей застройки № 3.

В микрорайонах жилой многоквартирной застройки № 1 и № 2 проектом предлагается реконструкция существующего жилищного фонда со сносом жилой усадебной застройки и размещением жилой высокоплотной многоквартирной застройки.

Снос усадебной застройки в квартале № 3 по экологическим условиям рекомендуется проводить под размещение общественных и коммунально-обслуживающих функций. В данном квартале планируется строительство многофункционального общественного комплекса с паркингом, административно-торгового и офисного комплексов, а также других общественных объектов и многоярусных гаражей-стоянок. Существующая застройка КУПП «Минскводоканал», расположенная в данном квартале, реконструируется и сохраняется.

Существующие культовые объекты: православный храм Владимирской Иконы Божией Матери по проезду Волжский, 8 (квартал № 3) и церковь греко-католического прихода Праведного Иосифа по ул. Орджоникидзе, 6 (мр-н № 6) сохраняются с благоустройством прилегающих территорий.

Обеспеченность социально-гарантированными объектами, в том числе общеобразовательными школами и детскими дошкольными учреждениями, планируется с учетом потребности перспективного населения рассматриваемого района. Проектом закрепляются кварталы и участки для размещения общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений, местоположение которых установлено ДП. На перспективу планируется реконструкция существующей СШ № 5 по ул. Центральная, 25 (мр-н № 1) и размещение новой общеобразовательной школы по ул. Одесской (мр-н № 2), а также реконструкция существующего ДДУ № 96 по ул. Омелянюка, 3 (мр-н № 1) и строительство двух новых детских дошкольных учреждений в районе улиц Одесская – Омелянюка (мр-н № 1) и ул. Одесская – Ушакова (мр-н № 2).

Детская музыкальная школа искусств № 14 по ул. Челюскинцев, 26, попадающая под снос в связи с реконструкцией ул. Радиальная, переносится в квартал смешанной

жилой многоквартирной застройки в границах улиц Центральная – Орджоникидзе – Одесская – Украинская (мр-н № 1) в существующее здание бывшего ДДУ по ул. Орджоникидзе, 10, временно занимаемое ГУ физкультуры и спорта «Футбольный клуб Минск», с выделением земельного участка для нового строительства с учетом перспективного развития школы (из расчета на 600 учащихся). На первую очередь потребуется реконструкция здания под планируемое функциональное использование.

Проектом планируется трансформация коммунально-складских территорий, примыкающих с севера к проектируемой территории в квартале улиц Центральная – Омелянюка – Одесская – Котовского под общественную застройку, где предлагается разместить: поликлинику на 1350 посещений в смену с МРЭК на 200 посещений в смену и спортивно-оздоровительный комплекс жилого района.

Для обеспечения потребности жителей проектируемой многоквартирной застройки в местах хранения личного автотранспорта проектом предлагается строительство наземных и подземных парковок на территории жилых кварталов и многоуровневых гаражей-стоянок, расположенных на территориях коммунально-обслуживающей застройки в районе улиц Челюскинцев и Омелянюка (квартал № 3) и территории примыкающей к существующей производственной застройке по ул. Одесской (мр-н № 2).

Озелененные территории, расположенные с севера за ул. 2-я Пржевальского и границей проектирования, на перспективу по с генеральному плану г. Минска реконструируются под ландшафтно-рекреационные функции ЛР-2 и для населения проектируемого района будут выполнять функции парка жилого района.

Проектом намечена реконструкция и ландшафтное благоустройство существующих озелененных участков и территорий перспективной застройки, расположенных в границах проектирования, организация сети велодорожек с выходом на прилегающие жилые и ландшафтно-рекреационные территории, а также размещение и обустройство спортивных, детских игровых площадок и площадок для отдыха на дворовых территориях и участках общественных объектов.

Размещение новой жилой и общественной застройки вдоль улиц Радиальная, Котовского, Ушакова и 2-я Пржевальского должно вестись с учетом зоны шумового дискомфорта. Для достижения нормативных уровней шума в помещениях жилых домов, расположенных вдоль транспортных магистралей, предлагаются специальные шумозащитные мероприятия, включающие применение градостроительных, архитектурных, строительных мероприятий в соответствии с п. 13.2.2 ТКП «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы проектирования». По ул. Радиальная вдоль территории общеобразовательной школы № 5 проектам предлагается размещение шумозащитного экрана и создание шумозащитных озелененных полос на протяжении всей улицы в границах проектирования.

При размещении общественной застройки на производственных территориях необходимо на стадии рабочего проектирования предусмотреть выполнение специальных инженерно-геоэкологических изысканий в соответствии с ТКП 45-1.02-253-2012 «Инженерно-геоэкологические изыскания для строительства» для определения конкретных решений по санации грунта.

На последующих стадиях проектирования учесть эстетические требования к экспонируемым территориям вдоль Партизанского проспекта и улиц Радиальная, Котовского, Ушакова и 2-я Пржевальского.

Эскизное размещение объектов строительства является рекомендательным. Границы участков и объектов подлежат уточнению в составе архитектурно-строительных проектов.

2.2. Параметры застройки и использования

2.2.1. Интенсивность градостроительного освоения

Территории жилой многоквартирной высокоплотной застройки (Жм-в)

Кин	1,4–2
Плотность жилого фонда, м ² /га	6001–7600*
Плотность населения, чел./га	231–290

Территории общественной застройки (О₁, О₂, О₃)

Кин (участка):	Срединная зона
торгово-бытовые	2,0–1,5
административно-деловые	3,5–1,5
культурно-просветительные	1,5–1,0
научно-образовательные	1,5–1,0
лечебно-оздоровительные	1,0–0,8
спортивные	1,5–0,5

Территории производственной застройки (ПЗ-в (с) с объектами, параметры которых отвечают высокой и средней структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 50 м

Кин (участка)	1,0–2,0
Плотность работающих, чел./га	50–150
Плотность застройки, тыс. м ² /га	10–20

Территории коммунально-обслуживающего назначения жилого района (П4-ко) с объектами, параметры которых отвечают средней структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 50 м

Кин (участка)	1,0
Плотность работающих, чел./га	50–100
Плотность застройки, тыс. м ² /га	10

2.2.2. Соотношение видов застройки и использования территории

Зона жилой смешанной многоквартирной застройки 97 Жсм

Жилая комплексная многоквартирная застройка – от 50 до 80 %
Общественные объекты и производственные типа ПЗс(в), П4-ко – от 20 до 50 %

Зона жилой многоквартирной застройки 98 Жм

Жилая комплексная многоквартирная застройка – более 60 %
Общественные объекты и производственные типа П4-ко – до 40 %

2.2.3. Застроенность и озелененность (%)

Жилая многоквартирная высокоплотная застройка	– 14–20 / 45–55
Общественная застройка	– до 40 / 25
Коммунально-обслуживающая застройка П4-ко	– 40–50 / 15–20

2.2.4. Физические параметры объектов и участков:

В соответствии с требованиями Кин.

Высотные параметры застройки:

Высота жилой смешанной многоквартирной застройки в микрорайоне № 1 – 5-7-9-19 этажей, в микрорайоне № 2 – 9-12-19 этажей;

В примыкающей зоне улиц Радиальная, Котовского, Ушакова и 2-я Пржевальского предусмотреть размещение общественной и интегрированной жилой

застройки с встроено-пристроенными объектами общественных функций районного уровня, расположенными преимущественно в первых этажах зданий до 20 %.

2.2.5. Архитектурные требования

– Застройка территорий осуществляется по разработанным проектам реконструкции и застройки в соответствии с регламентами ДП.

2.2.6. Инженерная инфраструктура

Обеспеченность централизованной инженерной инфраструктурой:

– для жилой многоквартирной, общественной и производственной застройки – 100 %

2.2.7. Транспортное обслуживание

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

на уровне города

- строительство магистрали городского значения ул. Проектируемая № 1 (продление ул. Байкальской);
- реконструкцию магистралей городского значения ул. Радиальная, ул. Котовского и ул. Ушакова.

в проектируемом районе

- реконструкцию и благоустройство сохраняемых местных улиц и проездов;
- строительство обслуживающих проездов.

Структура магистрально-уличной сети в увязке с прилегающими территориями, классификация улично-дорожной сети и планировочные решения магистральных улиц показаны на чертежах и схемах графической части проекта.

Поперечные профили улиц проектируемого района см. на чертеже № 11, структуру красных линий – на плане красных линий – чертеж № 12

2.2.8. Расположение объектов на участках и к линиям регулирования застройки

– В соответствии с нормативными документами и с учетом зоны шумового дискомфорта от магистралей: ул. Радиальная, ул. Котовского, ул. Ушакова и ул. Проектируемая № 1.

2.3. Формы освоения

По регламенту «разрешенные формы освоения» на проектируемой территории проектом устанавливается следующая структура в соответствии с графическими материалами (см. схему):

2.3.1. Режим – «Сохранение»

C1 – сохранение существующей застройки

- жилой застройки;
- общественной застройки;
- производственной застройки.

C3 – сохранение существующего использования

- озелененных территорий

2.3.2. Режим – «Реконструкция»

P1 – реконструкция с изменением параметров застройки

- жилой застройки;
- общественной застройки.

R2 – реконструкция со сносом усадебной застройки и заменой на жилую многоквартирную

2.3.3. Режим – «Трансформация»

T1 – трансформация жилых территорий*

- под общественную застройку;
- под производственную застройку.

T5 – трансформация территорий в красных линиях улиц и дорог* – определяется планом красных линий.

* Перечень сносимой жилой застройки и выносимых по санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям предприятий и организаций, приведен в Приложении (таблицы 1 и 2).

2.4. Условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности АГД

2.4.1. Условия АГД после утверждения ДП на территории проектируемого района

После утверждения в установленном порядке проекта детальной планировки вносятся соответствующие поправки в генеральный план г. Минска в части:

- уточнения регламентов функционально-планировочного использования проектируемой территории;
- уточнения границ форм освоения.

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

Осуществление в пределах проектируемого района градостроительной и архитектурно-строительной деятельности на основе утвержденного градостроительного проекта детального планирования реконструкции жилой застройки в границах ул. Челюскинцев – ул. Омелянюка – ул. Одесской – ул. Пржевальского – ул. Ушакова – ул. Котовского (внесение изменений) с разработкой последующих проектов реконструкции и застройки жилых, общественных и производственных территорий, а также проектов благоустройства отдельных участков.

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

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

3. Первоочередные градостроительные мероприятия

На основании градостроительных условий, экономической оценки и существующей ситуации освоение проектируемой территории планируется реализовать в два этапа.

- 1-я очередь – до 2023 г.,
- 2-я очередь – 2023–2030 гг.

На первом этапе (до 2023 г.) предлагается:

По жилищному фонду

- Снос усадебной застройки площадью 36,1 тыс. м².
- Снос многоквартирной застройки площадью 11,7 тыс. м².
- Новое жилищное строительство площадью 235,4 тыс. м².

По общественному фонду

- Реконструкция общеобразовательной школы № 5 с увеличением мощности до 792 мест и размещение пристройки с бассейном (№ 16, 16А по экспл. ДП.)
- Ввод в эксплуатацию и реконструкция бывшего детского сада № 96 с увеличением мощности до 120 мест (№ 9 по экспл. ДП).
- Реконструкция с увеличением мощности до 190 мест закрытого детского сада № 11 (№ 41 по экспл. ДП).
- Строительство общеобразовательной школы на 792 мест с бассейном (№ 27, 27А по экспл. ДП).
- Строительство детского сада на 230 мест (№ 26 по экспл. ДП).
- Размещение в микрорайоне № 1 детской музыкальной школы искусств № 14 (№ 30 по экспл. ДП).
- Размещение поликлиники на 1350 пос. /смену с МРЭК на 200 пос. /смену (№ 28 по экспл. ДП).
- Строительство спортивно-оздоровительного комплекса (29 по экспл. ДП).;
- Размещение торгового объекта (№ 37 по экспл. ДП).
- Снос общественных объектов общей площадью 2,6 тыс. кв. м. (№ 13, 14, 20 и 22 по экспл. опорного плана.)

По производственному фонду

- Снос производственного фонда общей площадью 27,1 тыс. кв. м. (№ 10, 11, 19 и 21 по экспл. опорного плана.)
- Строительство многоуровневой автостоянки на 800 м/мест (№ 38 по экспл. ДП).
- Строительство многоуровневой автостоянки на 853 м/мест (№ 39 по экспл. ДП).

Транспортное обслуживание

На первую очередь строительства для обслуживания первоочередной застройки предлагается:

- строительство местной улицы по трассе перспективного местного проезда ул. Проектируемой № 1 (продления ул. Байкальской) – от ул. Одесской до ул. Проектируемой № 2;
- строительство ул. Проектируемой № 2 от ул. Радиальной до местного проезда ул. Проектируемой № 1, с разворотным кольцом автобуса в конце улицы.
- реконструкция ул. Радиальной;
- реконструкция местных улиц в зонах сноса под нормативы многоэтажной жилой застройки.

Инженерное обеспечение.

В детальном плане учтены решения ранее разработанных проектов по прокладке уличных и квартальных инженерных сетей для обеспечения новой застройки в микрорайонах 1, 2 (объекты № 08.138.1, № 08.138.2 УП «Минскинжпроект» и № 07.029.1.00, № 07.029.2.00 УП «Минскпроект»).

Водоснабжение. Первый этап реализации. Микрорайоны 1 и 2. Развитие существующей уличной сети водоснабжения с прокладкой кольцевого водопровода Ø 300 мм по ул. Ушакова – северной границе микрорайона 2 – ул. Одесской, кольцевых водопроводов Ø 300–Ø 200 мм по ул. Котовского, Ø 300 мм по ул. Радиальной, ул. Украинской и Ø 200 мм по ул. Челюскинцев, ул. Орджоникидзе. Квартальные водопроводы проложить в соответствии с решениями объектов № 07.029.1.00, № 07.029.2.00 УП «Минскпроект». По ул. Радиальной проложить водопровод Ø 500 мм. Для высокоэтажной застройки предусмотреть сооружение повысительных насосных станций. **Расчетный срок.** Проложить кольцевой водопровод Ø 200 мм по ул. Проектируемой № 3. Водоснабжение объектов на территории квартала 3 выполнить от существующей и проектируемой сети водопроводов.

Бытовая канализация. Отвод бытовых стоков от проектируемой застройки в магистральный коллектор «Восточный» возможен после реконструкции участка коллектора от пр. Партизанского до КНС-19 (объект № 05.58 «Отраслевая схема водоотведения г. Минска до 2030 г.» УП «Минскинжпроект»). **Первый этап реализации.** Микрорайоны 1 и 2. Канализование застройки выполнить в существующие сети бытовой канализации Ø 400 мм по пр-ту Партизанскому, Ø 315 мм по ул. Ушакова, Ø 400 мм в районе пересечения ул. Одесской и ул. Проектируемой № 1. Проложить сети бытовой канализации Ø 300 мм по ул. Радиальной, ул. Челюскинцев, ул. Котовского и ул. Одесской, Ø 200 мм по ул. Омелянюка – Ø 300 мм по ул. Одесской. **Расчетный срок.** Отвод бытовых стоков от проектируемой застройки на территории квартала 3 выполнить в существующие сети бытовой канализации Ø 250 мм по ул. Омелянюка – ул. Проектируемой № 3. Проложить к/сеть Ø 200 мм по ул. Радиальной.

Дождевая канализация. Отвод поверхностных стоков от проектируемых квартальных систем дождевой канализации микрорайонов 1 и 2 по существующим и проектируемым уличным сетям дождевой канализации выполнить в магистральный коллектор «Дражня». **Первый этап реализации.** Проложить по улицам микрорайонов 1 и 2, не обеспеченным сетями дождевой канализации, сети Ø 400–Ø 600 мм с выпуском стоков в существующие сети дождевой канализации. **Расчетный срок.** Отвод поверхностных стоков с территории квартала 3 выполнить в существующие сети дождевой канализации. Проложить сети дождевой канализации Ø 300–Ø 400 мм по ул. Проектируемой № 3 – ул. Омелянюка, Ø 400 мм по ул. Проектируемой № 3 и Ø 400–Ø 500 мм ул. Радиальной. На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусмотреть строительство локальных очистных сооружений.

Теплоснабжение. Первый этап реализации. Теплоснабжение объектов в кварталах новой застройки на территории микрорайонов 1, 2 выполнить в соответствии с решениями ранее разработанных строительных проектов УП «Минскпроект» (объекты № 07.029.1.00-ТС и № 07.029.2.00-ТС) и УП «Минскинжпроект» (объекты № 08.138.1 и № 08.138.2). Теплоснабжение застройки на территории микрорайонов 1, 2 предусматривается от тепломагистралей ТМ1 2×Ø529мм, ТМ36 2×Ø529мм и ТМ23 2×Ø529мм (ТЭЦ-3). Предусмотрен вынос тепломагистралей ТМ1 2×Ø529мм и ТМ36 2×Ø529мм из-под проезжей части ул. Омелянюка, тепловой сети 2×Ø529мм и ТМ 23 2×Ø529мм из-под проезжей части ул. Украинской в красные линии улиц. Учтен вынос тепломагистрали ТМ36 2×Ø529мм с ул. Ушакова с прокладкой по ул. Одесской – северной границе микрорайона 2. Тепловые вводы на территорию микрорайонов предусмотрены 2×Ø273÷2×2×114мм. **Расчетный срок.** Теплоснабжение новой застройки в квартале 3 предлагается выполнить от тепломагистрали ТМ8 2×Ø529мм по ул. Проектируемой № 3 и ТМ1 2×Ø720мм по ул. Омелянюка.

Электроснабжение. Первый этап реализации. Электроснабжение объектов в кварталах новой застройки микрорайонов 1, 2 выполнить в соответствии с решениями ранее разработанных строительных проектов УП «Минскпроект» (объекты № 07.029.1.00-ЭС и № 07.029.2.00-ЭС) и УП «Минскинжпроект» (объекты № 08.138.1 и № 08.138.2). Источник электроснабжения – Минская ТЭЦ-3. Предлагается на территории микрорайонов 1 и 2 сооружение 9 ТП 10/0,4кВ. Питание ТП 10/0,4кВ предусматривается по КЛ-10кВ от существующего РП-269 на территории микрорайона 1, РТП 64нов. (объект № 60/2015 УП «Минскградо») и РП 42нов. (объект № 17/2017 УП «Минскградо») на прилегающих территориях. Предусматривается увязка проектируемой системы электроснабжения 10кВ с существующей сетью 10кВ района. **Расчетный срок.** Для электроснабжения объектов на территории квартала 3 предлагается сооружение ТП1 и ТП2 10/0,4кВ с питанием по КЛ 10кВ от существующих ТП 10/0,4кВ района (существующих и 1-го этапа реализации).

Газоснабжение. Газоснабжение объектов нового строительства не предусматривается.

Телефонизация. Проложить сети телефонной канализации ТК1-12 и ТК1-8 по ул. Радиальной, ТК1-8-ТК1-6 по ул. Котовского, ул. Одесской, ул. Ушакова – Проектируемой № 2, ул. Центральной, уличные сети телефонной канализации ТК1-4. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Конкретные решения по инженерному обеспечению новой застройки будут приняты на следующих стадиях проектирования в соответствии с техническими условиями эксплуатирующихся на каждый квартал и объект

4. Основные технико-экономические показатели

На основании принятого функционально-планировочного решения в проекте определены основные технико-экономические показатели по проектируемому району, приведенные в таблице 4.1.

Основные технико-экономические показатели детального плана

Таблица 4.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Существующее положение	Проектные предложения	1 этап реализации
1	Население				
	Численность населения	тыс. чел.	5,7	11,47	11,8
	в том числе:				
	– многоквартирных домах	-//-	3,4	11,47	11,5
	– усадебных домах	-//-	2,3	–	0,3
	Плотность населения:				
	– многоквартирной застройки	чел./га	260	286	–
	– усадебной застройки	чел./га	79	–	–
2	Территории				
	Площадь территории в границах ДП	га	75,0	75,0	–
	Площадь территории отдельных функциональных зон:				
	– жилые	-//-	40,7	32,2	–
	– общественные	-//-	1,5	8,0	–
	– производственные	-//-	2,3	6,6	–
	– ландшафтно-рекреационные территории спец. назначения	-//-	–	1,0	–
	– улично-дорожная сеть	-//-	23,9	27,2	–
	– прочие	-//-	6,6	–	–
3	Жилая застройка				
	Общее количество жилищного фонда	усад. домов	344	–	71
		квартир	1434	5012	5068
		тыс. м ² общ. пл.	120,7	296,7	308,3
	в том числе:				
	– усадебного	(усад. домов), тыс. м ² общ. пл.	(344) 44,9	–	(71) 8,8
	– многоквартирного	(квартир), тыс. м ² общ. пл.	(1434) 75,8	(5012) 296,7	(5068) 299,5
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом (многоквартирной застройки/усадебной застройки)	м ² /чел.	22,3 / 19,9	–/26,1	26,1

Прирост жилищного фонда	усад. домов	–	–	–
	квартир	–	3923	3923
	тыс. м ² общ. пл.	–	235,4	235,4
Средняя плотность				
– многоквартирного жилищного фонда	м ² /га	5786	7455	–
– усадебного жилищного фонда	домов/га	12	–	–
Жилищный фонд подлежащий сносу	усад. домов	–	344	273
	квартир	–	345	289
	тыс. м ² общ. пл.	–	59,4	47,8
4	Общественная застройка			
Общая площадь общественной застройки	тыс. м ²	9,2	106,5	38,7
Численность работающих	тыс. чел.	0,3	2,3	0,9
Средняя плотность работающих	чел./га	89	288	–
Плотность общественной застройки	м ² /га	2820	13322	–
5	Производственная застройка			
Общая площадь производственной застройки	тыс. м ²	30,2	80,6	52,7
Численность работающих	тыс. чел.	0,2	0,39	0,33
Средняя плотность работающих	чел./га	25	6	–
Плотность производственной застройки	м ² /га	3832	12212	–
6	Социальная инфраструктура			
Учреждения дошкольного образования	<u>мест</u> мест /1000 жителей	–	<u>540</u> 47	<u>540</u> 46
Учреждения общего среднего образования	<u>мест</u> мест /1000 жителей	<u>348</u> 61	<u>1930</u> 168	<u>1930</u> 164
Музыкальные и художественные школы	<u>мест</u> мест /1000 жителей	<u>420</u> 74	<u>600</u> 52	<u>600</u> 51
Продовольственные магазины	<u>м² торг. пл.</u> <u>м² т. пл.</u> /1000 жителей	<u>330</u> 58	<u>2754</u> 240	<u>1954</u> 166
Непродовольственные магазины	<u>м² торг. пл.</u> <u>м² т. пл.</u> /1000 жителей	<u>520</u> 91	<u>3380</u> 295	<u>2580</u> 219
Предприятия общественного питания	<u>пос. мест</u> пос. мест /1000 жителей	<u>40</u> 7	<u>288</u> 25	<u>188</u> 16
Предприятия бытового обслуживания	<u>раб. мест.</u> раб. мест /1000 жителей	<u>25</u> 4	<u>107</u> 9	<u>87</u> 7
Бани, сауны	<u>помыв. мест.</u> помыв. мест /1000 жителей	<u>59</u> 10	<u>60</u> 5	<u>60</u> 5
Спортивные площадки	<u>га</u> га /1000 жителей	<u>0,24</u> 0,04	<u>0,24</u> 0,02	<u>0,24</u> 0,02
Спортивные залы общего пользования	<u>м² пл. пола</u> м ² пл. пола /1000 жителей	<u>100</u> 18	<u>2012</u> 175	<u>512</u> 48
Бассейны	<u>м² зеркала воды</u> м ² зеркала воды/1000 жителей	–	<u>1200</u> 105	<u>1200</u> 102
Поликлиники	<u>посещ./смен</u> посещ./смен /1000 жителей	–	<u>1350*</u> 118	<u>1350*</u> 114
Аптеки	объект	1	2	2
Отделения сбербанка	объект	–	1	1
Отделения связи	объект	1	1	1

7	Инженерно-транспортная инфраструктура				
	Протяженность уличной сети, всего	км	5,73	7,41	6,37
	в том числе по категориям:				
	– улицы общегородского значения «А»	км	1,33	1,79	1,33
	– улицы районного значения «Б»	км	–	1,12	1,12
	– улицы местного значения	км	4,4	4,5	3,92
	Автомобильные стоянки	машино-мест	–	3532	3532
	Автомобильные парковки		300	2760	1876
	Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	1,114	3,265	3,221
	Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	1,114	3,265	3,221
	Суммарная электронагрузка	МВт	2,6	10,5	8,8
	Суммарное теплотребление	МВт	6,6	32,3	29,3
	Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	1,76	5,550	5,400
	Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	1,76	3,68	3,67
	Расход газа	тыс. м ³ /год	2527	77	546
8	Охрана окружающей среды				
	Озелененность территории	%	43,6	32,0	35,3
	Площадь санитарно-защитных зон	га	14,3	–	7,4
9	Охрана среды материальных недвижимых ценностей	нет	–	–	–

* Без учета объекта городского значения.