

## СОСТАВ ПРОЕКТА

**Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный с уточнением границы и включением северной части функциональной зоны 74 П4-ко**

Обозначение	Наименование	Примечание
16.037 - ПЗ	Том 1 Общая пояснительная записка Обосновывающая часть	Разработчик УП «Минскпроект»
16.037 - ПЗ	Том 2 Основные положения Регламенты градостроительного использования территории	Разработчик УП «Минскпроект»
16.037 - ГП	Комплект графических материалов	Разработчик УП «Минскпроект»
Объект 177/2016	Книга 1. Экономический раздел	Разработчик УП «Минскградо»
Объект 177/2016	Книга 2. Транспортное обслуживание	Разработчик УП «Минскградо»
16.037 - ООС	Охрана окружающей среды	Разработчик УП «Минскпроект»

## **АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

**Том 1. Общая пояснительная записка**  
**Том 2. Основные положения. Градостроительные регламенты**  
**Комплект графических материалов**  
**Коллектив УП «Минскпроект»**

Главный архитектор проекта Кучинская А.В.

Архитекторы Горошко И.А.

**Раздел «Инженерное обеспечение»**  
**Коллектив УП «Минскпроект»**

**Книга 1. «Экономический раздел»**  
**Коллектив УП «Минскградо»**

Начальник отдела экономических обоснований (ОЭО) Григорьева Ю.Н.

Главный специалист Кучков С.А.

**Книга 2. «Транспортное обслуживание»**  
**Коллектив УП «Минскградо»**

Начальник отдела Прищепов В.В.  
Руководитель группы Стрижевский Д.Н.  
Главный специалист Алексеева С.А.

**«Экологический раздел»**  
**Коллектив УП «Минскпроект»**

**Том 1. Содержание общей пояснительной записки**

**Общие данные**

**Раздел 1. Характеристика проектируемой территории**

- 1.1. Размещение проектируемой территории в планировочной структуре города
- 1.2. Современное использование территории
- 1.3. Экологические условия
- 1.4. Инженерно-геологическая характеристика территории
- 1.5. Требования к использованию и застройке проектируемой территории в соответствии с действующей градостроительной документацией

**Раздел 2. Проектная организация территории**

- 2.1. Производственный фонд
- 2.2. Функциональное зонирование
- 2.3. Проектный баланс использования территории
- 2.4. Объемно-пространственное решение

**Раздел 3. Обустройство территории**

- 3.1. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание
- 3.2. Благоустройство, озеленение, инженерная подготовка территории
- 3.3 Инженерное обеспечение

**Раздел 4. Основные технико-экономические показатели детального плана**

**Раздел 5. Инженерное оборудование**

**ПРИЛОЖЕНИЕ А. Исходные данные для проектирования, технические условия, согласования**

## **Том 2. Основные положения.**

### **Регламенты градостроительного использования территории**

#### **ЧАСТЬ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Раздел 1. Стратегия градостроительного развития территории проектируемого района .....**

#### **Раздел 2. Основные проектные решения**

2.1. Баланс перспективного использования территории

2.2. Производственный фонд

2.3. Функциональное зонирование и объемно-пространственное решение.

2.4. Обустройство территории

2.4.1 Транспортное обслуживание

2.4.2 Благоустройство, озеленение , инженерная подготовка.

2.4.3 инженерное обеспечение.

**Раздел 3. Очередность освоения проектируемой территории.....**

**Раздел 4. Основные технико-экономические показатели детального плана**

#### **ЧАСТЬ II. РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 1. Функционально-планировочное зонирование.**

**Раздел 2. Параметры использования территории.**

**Раздел 3. Формы освоения территории.**

**Регламенты использования проектируемой территории в границах внесения изменений.**

## КОМПЛЕКТ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

16.037 – ГП *Комплект графических материалов*

№ листов	Наименование	Масштаб
Лист 1	– Общие данные	
Лист 2	– Схема размещения объектов культурно-бытового обслуживания	М 1:5000
Лист 3	– Опорный план	М 1:1000
Лист 4	– Детальный план	М 1:1000
Лист 5	– Схема форм освоения	М 1:2000

## Введение

Проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный в границах проспекта Независимости, ул.Стариновской, ул.Основателей, ул.Рогачевская разработан РУП «Институт «Военпроект» в 2008 году и утвержден решением Мингорисполкома от 10 июня 2010г. № 1332. Целью детального плана, разработанного РУП «Институт «Военпроект», было установление градостроительных требований по использованию и застройке проектируемой территории на землях бывшего военного городка для регулирования инвестиционных процессов на свободных от застройки территориях и участках высвобождающейся части спецтерриторий. В детальном плане были выделены микрорайоны №1, №2, №3, №7 в пределах жилой зоны 56 Жм-с, квартал №1 в пределах жилой зоны 58 Жм-в, микрорайон №5 и квартал №2 в пределах зоны 78 СП (на снос спецсооружений), микрорайон №4 и общественный центр в пределах зоны 55 Жсм-с. В границу работ детального плана была включена часть территории коммунальной зоны 76 П4к-о, расположенной на пересечении ул. Стариновской и ул. Ф. Скорины, на территории которой проектом предусматривалось размещение коммунальной зоны жилого района жилого района поселка Восточный.

На основании решения Мингорисполкома № 2033 от 21.06.2012 была выполнена корректировка градостроительного проекта детального планирования в части территории микрорайонов № 3, 4 и общественного центра. Объект 12.045.0.00 УП «Минскпроект». Экономический и транспортный разделы откорректированы в границах утвержденного детального плана с учетом запроектированных и построенных объектов. В настоящее время осуществляется реализация I этапа освоения детального плана.

Со времени начала реализации детального плана был разработан «Генеральный план г. Минска. Корректировка» (УП «Минскградо»), утвержденный Указом Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016 г. Генеральный план определил функциональное зонирование, коды жилых и общественных зон, в том числе и в границах утвержденного детального плана. Проектируемая территория внесения изменений обозначена как зона 74 П4-ко.

В настоящее время в пределах коммунально-обслуживающей зоны 74 П4-ко идет активная инвестиционная деятельность. Осуществлено строительство на участках выделенных УП «Арктех-Техно», ЗАО «Беласептика». Выделены участки для размещения многофункционального выставочного комплекса и комплекса

производственно-административного и торгового назначения. Так как функциональное назначение выделенных участков входит в противоречие с регламентами детального плана на этом участке, появилась необходимость внесения изменений в утвержденный градостроительный документ. В результате внесения изменений уточняется граница детального плана поселка Восточный и в проектируемую территорию включается северная часть зоны 74П4-ко, на которой расположены ГСК «Ударник» и участок, выделенный для проектирования и строительства комплекса производственно-административного и торгового назначения.

### **Общие данные**

#### **Основание для выполнения проектных работ.**

Проект разработан на основании письма-заказа № 14-3-1/173 от 02.11.2016 решения Комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома о внесении изменений в градостроительный проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный с уточнением границы и включением северной части функциональной зоны 74 П4-ко.

#### **Цель детального плана:**

- Регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории зоны 74 П4-ко с уточнением границ инвестиционных участков с учетом требований Мингорисполкома по реализации инвестиционных договоров.

#### **Задачи:**

- Разработка градостроительных требований по использованию территории и застройке проектируемого участка коммунально-обслуживающей зоны, входящей в состав проекта детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный. Разработка и обоснование предложений по функционально-планировочной организации проектируемого участка с уточнением границ функциональных зон и регламентов освоения.

#### **При разработке проекта использованы следующие материалы:**

- Генеральный план г. Минска. Корректировка, разработанный УП "Минскград", утвержденный указом Президента Республики Беларусь 15 сентября 2016 г. № 344.

- Детальный план «Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный», объект

12.045.0.00, УП «Минскпроект», утвержденный решением Мингорисполкома № 426 от 25.02.2016 г.

- Проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный (корректировка), объект объект 69/М-3-ПДП, утвержденный решением Мингорисполкома № 1332 от 10.06.2010 г.

В качестве топографической основы для разработки чертежей детального плана использованы топографические планы в электронном виде в масштабе 1:500, уменьшенные до масштаба 1:1000 и топографические планы в масштабе 1:2000.

Основные понятия, используемые в тексте:

- Градостроительный регламент - установленные градостроительной документацией требования (предпочтения, ограничения и запрещения) к архитектурной и градостроительной деятельности, соблюдение которых обеспечивает комплексное и устойчивое развитие всей проектируемой территории в границах детального планирования;

- Функциональное зонирование - выделение в пределах объекта планирования участков территорий (зон) определенного назначения, обоснование и установление в границах этих территорий соответствующего градостроительного регламента;

- Интенсивность использования территории участка застройки - отношение суммарной площади пола всех этажей зданий к площади участка (Кин);

- Застроенность – отношение застроенной части участка к его общей площади;

- Озелененность – степень озеленения застроенной части городской территории, рассчитывается как процентное отношение площади озелененной территории той или иной функциональной зоны к общей площади зоны.

## **Раздел 1. Характеристика проектируемой территории**

### **1.1 Размещение проектируемой территории в планировочной структуре города.**

Проектируемая территория в границах внесения изменений в градостроительный проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный с уточнением границы и включением северной части функциональной зоны 74 П4-ко входит в состав Первомайского района г. Минска.

Границами участка утвержденного детального плана, являются: с северо-запада – пр. Независимости; с запада и юго-запада – ул. Стариновская; с юго-востока – ул. Основателей; с востока – ул.Рогачевская.

**Границами территории внесения изменений в детальный план являются:**

с севера, северо-запада и запада – граница ландшафтно-рекреационной зоны 89 ЛР, с юга – красная линия ул. Ф. Скорины, с востока – ул. Стариновская.

Согласно схеме планировочного районирования г. Минска в проекте «Генеральный план города Минска» проектируемый участок расположен:

- в северо-восточной зоне;
- в периферийной зоне;
- в зоне 74 П4-ко – производственная коммунально-обслуживающая.

**К проектируемому участку примыкают:**

- с севера и с запада – территория ландшафтно-рекреационной зоны 89ЛР;
- с юга – ул. Ф. Скорины, далее территория производственной коммунально-обслуживающей зоны 74 П4-ко;
- с востока – ул. Стариновская, далее территория природной ландшафтно-рекреационные зоны 91ЛРпр

Основные преимущества проектируемого района – незастроенная территория, расположение в зоне влияния проспекта Независимости, главной транспортной магистрали общегородского значения (1000м), и перспективной станции метрополитена «Смоленская».

В соответствии с регламентами Генерального плана, в котором разработана система градостроительного зонирования, позволяющая дифференцировать функциональные зоны по фактуру назначения и интенсивности использования, рассматриваемая территория расположена в коммунально-обслуживающей зоне, параметры которых отвечают средней (с) структурообразующей значимости, а санитарно-защитная зона не превышает 50 метров (код зоны – **74 П4-ко**).

Параметры интенсивности градостроительного освоения производственных территорий средней структурообразующей значимости в соответствии с Генеральным планом г. Минска:

- плотность работающих – 50-100 чел/га
- плотность застройки 10 тыс.м<sup>2</sup>/га
- коэффициент интенсивности застройки участка,  $K_{ин}$  1,5 – 0,5

## **1.2. Современное использование территории**

### **1.2.1 Современный баланс территории**

В границу детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный (корректировка), объект 69/М-3-ППД УП «Институт Военпроект» вошел участок коммунально-обслуживающей зоны 74 П4-ко площадью 6,37 га. При разработке «Внесения изменений в градостроительный проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный территория в границах проекта не менялась. При разработке настоящего проекта в результате включения в границу работ участка северной части функциональной зоны 74П4-ко площадью 3,9 га и корректировки границы детального плана по границе ландшафтно-рекреационной зоны 89ЛР территория в границах внесения изменений составила **10,0 га.**

Анализ современного использования территории показал, что большую часть занимают прочие территории, занимающие 5,5 га (55%) и представленные свободными от застройки территориями (преимущественно земельные отводы ООО "Белмединфарм" и СООО "Волшебный остров").

Производственные территории составляют 3,3 га или 33,0% и представлены:

- коммунальными объектами: ГСК «Ударник-авто» и ТЧУП "АРКТЕК-ТЕХНО" – 2,2 га или 22%,
- промышленным объектом (ЗАО "Беласептика") – 1,1 га или 11%.

Озеленённые территории представлены лесными насаждениями на углу ул. Ф. Скорины и Стариновской – 0,1 га (1%).

Уличная сеть занимает 1,1 га или 11% (часть ул. Стариновской в красных линиях).

Таблица 1.1 **Баланс современного использования территории**

№	Наименование вида функционального использования территории	Площадь, га	%
<b>1</b>	<b>Территории производственных объектов</b>	<b>3,3</b>	<b>33,0</b>
	в том числе:		
	- промышленных	1,1	11,0
	- коммунальных	2,2	22,0
<b>2</b>	<b>Озеленённые участки</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>
<b>3</b>	<b>Улицы (в красных линиях)</b>	<b>1,1</b>	<b>11,0</b>
<b>4</b>	<b>Прочие территории (пустыри, свободные от застройки территории и др.)</b>	<b>5,5</b>	<b>55,0</b>
	<b>ИТОГО:</b>	<b>10,0</b>	<b>100,0</b>

Список землепользователей на проектируемой территории бывшего посёлка Восточный представлен в табл. 2.1.1 «Экономического раздела»

### **1.2.2 Характеристика существующего производственного фонда.**

В границах проектирования производственная застройка представлена тремя функционирующими объектами и одним недостроенным объектом.

Нестроенный объект – незавершенное строительство здания многоуровневого гаража находится на территории земельного отвода СООО "Волшебный остров". Строение подлежит сносу.

Общая площадь **производственного фонда** в границах проектирования составляет **15,6 тыс. м<sup>2</sup>.**, в т. ч. промышленный – 1,4 тыс. м<sup>2</sup>, коммунальный – 14,2 тыс. м<sup>2</sup>. Средняя плотность производственной застройки составляет 4727 м<sup>2</sup> общ. пл./га.

Сводная характеристика производственной застройки в границах проектирования представлена в табл. 2.2.2 (данные уточнены по материалам присланных анкет).

Общая численность **работающих на производственных объектах** в границах проектирования составляет **0,1 тыс. чел.** Средняя плотность – 20 чел./га.

**Характеристика производственной застройки на проектируемой территории  
(существующие объекты)**

№ п/ п	Наименование организации (учреждения)	Назначение использования земельного участка	Адрес	Площадь земельного участка, га	Работающи е		Застройка	
					Количество работающих (вкл. арендаторов), чел.	Плотность работающих, чел./га	Общая площадь зданий, м <sup>2</sup>	Коэффициент интенсивности застройки участка, Кин**
1	ТЧУП "АРКТЕК- ТЕХНО"	Строительство и обслуживание оптово- розничного магазина отделочных и оформительских материалов	ул. Стариновская ,16	0,9029	~21	~23	746,5	0,1
2	ЗАО "Беласепти ка"	для строительства объекта "Производство лекарственных средств по ул. Академика Купревича по адресу: г. Минск, ул. Ф.Скорины, 57" 1-я очередь строительства	ул. Франциска Скорины, 57	1,0822	~40	~37	1 444,2	0,1
3	ГСК «Ударник- авто»		ул. Стариновская, 12	1,46	9	6	13409,3	1,0
Всего по промышленным объектам:				1,0822	~40	~37	1 444,2	0,1
Всего по коммунальным объектам:				2,3629	~30	~13	14155,8	0,7
<b>ИТОГО:</b>				<b>3,4451</b>	<b>~70</b>	<b>~20</b>	<b>15600,0</b>	<b>0,5</b>

### 1.3. Экологическая характеристика района.

Рассматриваемая территория расположена в северо-восточной части г.Минска. Имеет благоприятные климатические условия, характерные для г. Минска в целом: мягкая, умеренно снежная зима, нежаркое достаточно продолжительное лето, удовлетворительная инсоляция, умеренные влажность и сила ветра

В течение года господствуют ветры западных направлений, общая повторяемость которых – 46%; в летний период преобладают северные и северо-западные ветры – 42%, в зимний – ветры южного, юго-западного и западного направлений – 50% (табл. 1).

Таблица 1

Среднегодовая роза ветров

	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	штиль
Январь	7	8	9	14	18	16	16	12	4
Июль	12	9	7	7	11	12	21	21	7
Год	8	9	9	13	15	14	17	15	5

Водоемы и водотоки отсутствуют.

Базовая санитарно-защитная зона для объектов данной территории не должна превышать 50 метров в соответствии с требованиями Генерального плана г. Минска.

На схеме опорного плана нанесены санитарно-защитные зоны от существующих производственных и коммунально-обслуживающих предприятий.

Раздел охраны окружающей среды разрабатывается отдельным томом.

### 1.4. Инженерно-геологическая характеристика района

Рассматриваемая территория характеризуется полого-холмистым рельефом

Перепад отметок на площадке составляет 11 метров с общим уклоном в юго-западном направлении, от 240,5 м в районе ГСК «Ударник» до 230 м в южной части участка, примыкающей к ул. Скорины. Отметка в районе пересечения ул. Стариновская и ул. Скорины составляет 239,5 м. Система высот Балтийская.

### 1.5. Требования к проектируемой территории в соответствии с действующей градостроительной документацией.

В настоящее время основным градостроительным документом, определяющим направления развития и регулирующим интенсивность использования городских территорий, является проект «Генеральный план

г.Минска. Корректировка» (УП «Минскградо»), утвержденный Указом Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016 г.

В соответствии со схемой планировочного каркаса города, разработанной в Генеральном плане г. Минска, проектируемый участок находится в периферийном поясе в 1000-метровой зоне от пр. Независимости.

Согласно плану функционального зонирования г. Минска в пределах внесения изменений в детальный план выделяется локальный участок коммунально-обслуживающей зоны П4-ко.

Параметры интенсивности градостроительного освоения территорий с объектами средней структурообразующей значимости:

Плотность работающих – 50-100 чел/га

Плотность застройки 10 тыс.м<sup>2</sup>/га

Тип производственной зоны устанавливается при условии размещения в ее границах 50% соответствующей производственной застройки.

Показатель застроенности и озелененности коммунально-обслуживающей зоны П4-ко:

Процент застроенности 40-50%

Процент озелененности – 15-20 %.

# План функционального зонирования по материалам генерального план г. Минска

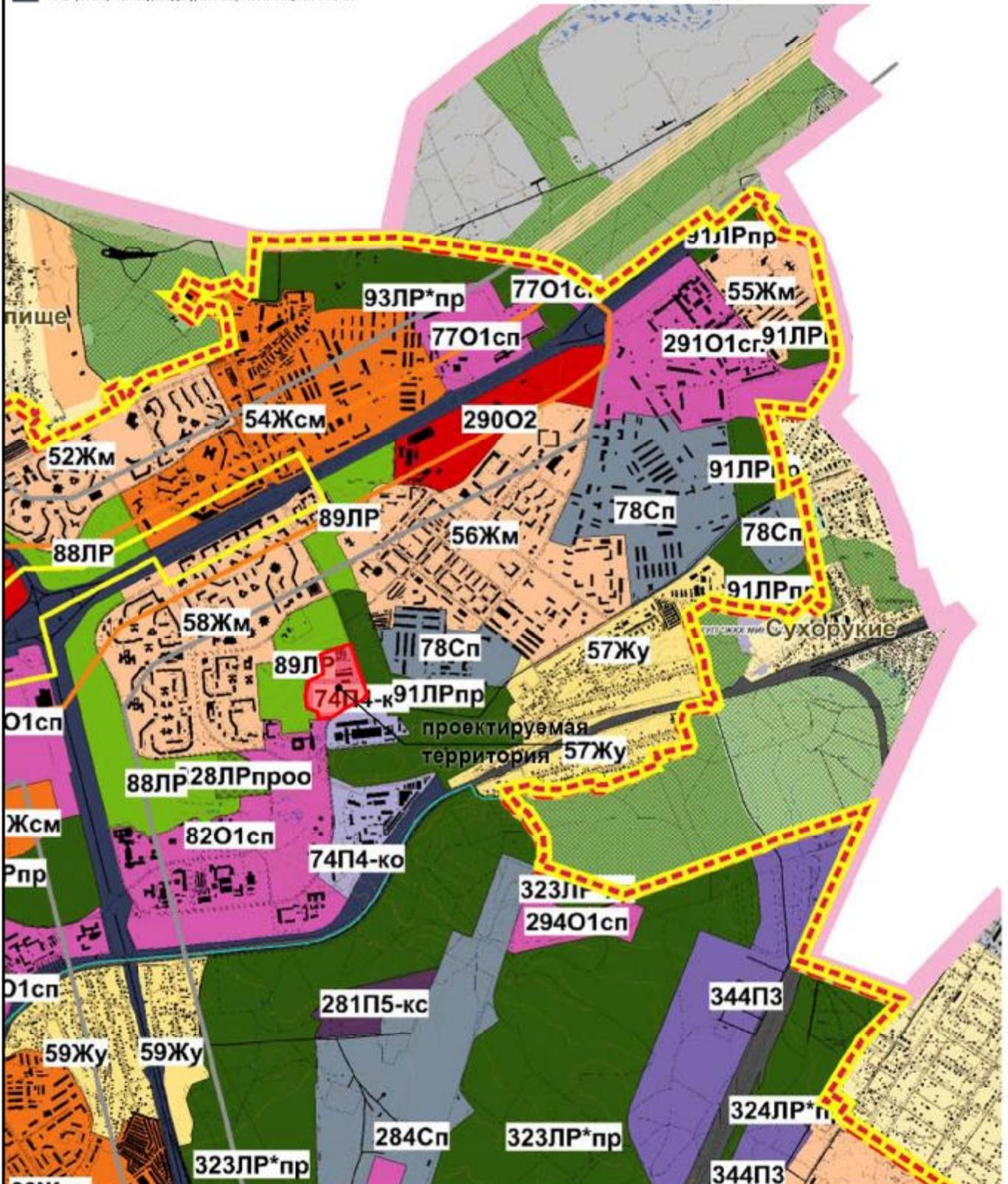
## Функциональные зоны

### Тип функционального использования территорий:

- Жсм- зона жилой смешанной застройки
- Жм- зона жилой многоквартирной застройки
- Жу- зона жилой усадебной застройки
- Жсп- зона жилой смешанной пространственно застройки (многоквартирного и усадебного типа)
- С1 и С2- зона общественной многофункциональной застройки
- С1сп и С2сп- зона общественной специализированной застройки
- П2- зона производственная с предприятиями, базовая санитарная зона которых не превышает 300м
- П3- зона производственная с предприятиями, базовая санитарная зона которых не превышает 50м
- П4-ко- зона коммунально-обслуживающая с объектами, базовая санитарная зона которых не превышает 300м
- П5-ко- зона коммунально-кладовая с объектами, базовая санитарная зона которых не превышает 300м
- СП- зона специального назначения
- ЛР- зона озелененных ландшафтно-рекреационных территорий
- ЛРпр- зона природных (лесо- и лугопарковых) территорий
- ЛРлр- зона ландшафтно-рекреационных территорий специального назначения
- ЛРлрсо- зона особо охраняемых природных территорий
- ЛР\*\* - зона ландшафтно-рекреационных территорий природного комплекса - территории сельскохозяйственного назначения
- ЛР\*пр- зона ландшафтно-рекреационных территорий перспективного освоения за пределами МКАД
- зона транспортной инфраструктуры планировочного каркаса г.Минска

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- существующая граница с Минском
  - перспективная порадьева черта с Минска
  - перспективная порадьева черта по Генеральному плану г.Минска 2010г.
  - граница водоохранной зоны
  - границы планировочных секторов
- Элементы планировочного каркаса:**
- зона преимущественного размещения общественных функций О1-О2
  - зона интенсивного градостроительного использования для преимущественного размещения высокоплотной смешанной жилой застройки и общественных функций О2, предприятий П3-в и П-4, трансформации П-1, П-2, П-5
  - зона интенсивного градостроительного использования для преимущественного размещения высоко- и среднеплотной смешанной жилой застройки и общественных функций О2, предприятий П3-в и П-4, трансформации П-1, П-2, П-5
  - зона размещения на участках парковых территорий спортивно-оздоровительных и культурно-развлекательных объектов О1-О2 и зона интенсивного градостроительного использования на участках застраиваемых территорий



## Современное состояние проектируемого участка

### Фото со спутника

-  граница утвержденного детального плана
-  граница проектируемого детального плана
-  граница внесения изменений с детальный план



Территория ЗАО "Беласептика"



Территория УП "Арктик-Техно"



Незавершенное строительство здания гаража.



## Раздел 2.

### Проектная организация территории

#### 2.1. Производственный фонд

Проектными решениями детального плана предусмотрено:

- сохранение существующей производственной застройки с возможностью последующей реконструкции (ТЧУП "Арктех-Техно", ЗАО "Беласептика");
- сохранение существующего ГСК «Ударник-Авто»;
- размещение новых общественных и производственных объектов с параметрами, удовлетворяющими требованиям градостроительных регламентов зоны П4-ко.

Общая площадь проектного **производственного фонда** составит **34,8 тыс. м<sup>2</sup>**, в т. ч.: существующий сохраняемый – 16,2 тыс. м<sup>2</sup>, прирост при реконструкции существующих объектов – 6,0 тыс. м<sup>2</sup>, новое строительство – 12,6 тыс. м<sup>2</sup>. Средняя плотность производственной застройки составит 6 181 м<sup>2</sup>/га.

Общая величина **общественного фонда** составит **13,6 тыс. м<sup>2</sup>** (новое строительство многофункционального выставочного комплекса). Средняя плотность общественной застройки составит 4 553 м<sup>2</sup>/га.

Общая ориентировочная численность **работающих** на проектируемой территории составит **0,4 тыс. чел.**, в т. ч.:

- на производственных объектах – 0,25 тыс. чел.,
- на общественных объектах – 0,15 тыс. чел.

Средняя плотность работающих на производственных объектах составит 44 чел./га, на общественных – 50 чел./га.

В границах детального плана подлежит сносу недостроенное строение многоуровневого паркинга.

#### 2.3 Функциональное зонирование

В соответствии с генеральным планом г. Минска рассматриваемая территория в границах детального плана входит в состав производственной коммунально-обслуживающей зоны 74 П4-ко 5. Тип производственной зоны устанавливается при условии размещения в ее границах не менее 50 % соответствующей производственной застройки.

Настоящим детальным планом предусматривается создание плана функционального использования проектируемой территории, детализирующего и уточняющее градостроительное зонирование, установленное генеральным планом, исходя из реальных инвестиционных процессов.

На проектируемой территории выделяется застраиваемая территория (коммунально-обслуживающая, производственная и общественная) и незастраиваемая территория (озелененные территории, улицы в красных линиях, внутриквартальный проезд).

Функциональное назначение участков 1.3 и 1.4 было определено по заявке инвесторов и на основании представленных ими проектных решений. Функциональное назначение инвестиционных участков 1.2, 1.5, 1.8 было определено по основному (О) режиму размещения для производственной зоны П4-ко.

Застраиваемая территория представлена следующими подзонами:

Коммунально-обслуживающая подзона:

1.1 – участок ГСК «Ударник-Авто»

1.2 – инвестиционный участок коммунально-обслуживающей застройки;

1.5 – инвестиционный участок коммунально-обслуживающей застройки;

1.6 - комплекс производственного и торгового назначения ЧТУП «Арктэк-

Техно»

1.8 – инвестиционный участок коммунально-обслуживающей застройки;

Производственная подзона:

1.4 Комплекс производственно-административного и торгового назначения;

1.7. Производственный объект ЗАО «Беласептика»

Общественная городского и районного значения:

1.3 – участок для размещения многофункционального выставочного комплекса.

Регламенты использования проектируемой территории отражены в пояснительной записке, Том 2.

### 2.3 Проектный баланс использования территории

№	Наименование вида функционального использования территории	Площадь, га	%
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Территории производственных объектов</b>	<b>5,5</b>	<b>55,0</b>
	в том числе:		
	- промышленных	2,2	22,0
	- коммунальных	3,3	33,0
<b>2</b>	<b>Территория общественного объекта</b>	<b>3,0</b>	<b>30,0</b>
<b>3</b>	<b>Озеленённые участки</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>
<b>4</b>	<b>Улицы, проезды</b>	<b>1,4</b>	<b>14,0</b>
	<b>ИТОГО:</b>	<b>10,0</b>	<b>100,0</b>

В соответствии с принятым проектным решением произойдут следующие изменения в структуре функционального использования территории:

Производственные территории увеличатся на 2,2 га с 3,3 га или 33,0% до 5,5 га или 55% преимущественно за счёт освоения прочих территорий, в том числе:

§ под промышленный объект (участок №1.4 по экспликации чертежа «детальный план») на 1,1 га или 11%,

§ под коммунальные объекты (№№ 1.2, 1.5, 1.8) на 1,1 га или 11%,

На прочих территориях разместиться общественный объект (многофункциональный выставочный комплекс, участок №1.3) – 3,0 га или 30%;

Озеленённые территории на углу ул. Ф. Скорины и Стариновской сохраняются – 0,1 га (1%);

Уличная сеть увеличится на 0,3 га с 1,1 га или 11% до 1,4 га или 14 % за счёт территории внутриквартального проезда.

#### **2.4 Объемно-пространственное решение.**

Принципы объемно-пространственного построения застройки на проектируемой территории определяются функциональным использованием участков.

Коэффициент интенсивности использования территории для коммунальной зоны составляет 1,0-0,5, что предполагает застройку в виде малоэтажных производственных зданий.

### **Раздел 3. Обустройство территории**

#### **3.1 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание**

Транспортное обслуживание проектируемой территории участка внесения изменений в детальный план осуществляется с ул. Стариновская и ул. Ф. Скорины.

В границах квартала в детальном плане запроектирован тупиковый внутриквартальный проезд шириной 7 метров, длиной около 190 метров с разворотной площадкой 20x20 метров, который является продолжением существующего проезда. Проезд требуется для обслуживания участков 1.2, 1.4, 1.5, 1.6.

По обе стороны проезда проектом предусмотрено размещение пешеходных тротуаров, которые связывают пешеходные тротуары ландшафтно-рекреационной зоны 89 ЛР и улицы Стариновской.

В разделе «Транспортное обслуживание» Книга 2 выполнен расчет требуемого количества машиномест для работающих и посетителей предприятий. Исходя из произведенного расчета, ориентировочное требуемое количество мест для хранения перспективного парка автомобилей, тяготеющих к застройке, размещаемой в границах территории проектирования, составит 170 машино-мест.

Детальным планом предусматривается размещение 100 % требуемых автостоянок в границах кадастровых участков.

В соответствии с утвержденным детальным планом на территории зоны 74П4-ко были размещены места для постоянного хранения жителей микрорайонов М1, М7 и квартала К2 жилого района поселок Восточный в количестве 835 машино-мест.

На проектируемом участке размещены 406 гаражей для постоянного хранения автомобилей. В связи с изменением № 4/ОР ТКП 45-3.01-116-2008 от 18.11.2016 недостающие по расчету машино-места в количестве 430 машино-мест детальным планом предлагается разместить на территории жилых микрорайонов для выполнения требования по размещению не менее 60 % расчетного парка автомобилей на территории жилой застройки.

Организация движения общественного транспорта, расчет потребности в местах постоянного и временного хранения автотранспорта, поперечные профили улиц в границах детального плана приведены в составе раздела «Транспортное обслуживание», разработчик УП «Минскградо».

### 3.2 Благоустройство, озеленение, инженерная подготовка территории

Организация рельефа участка разработана на основе решений в увязке с существующими и проектируемыми улицами, с учётом обеспечения оптимальных уклонов и водоотвода.

Проектные предложения по организации водоотведения разработаны в разделе «Инженерное обеспечение».

Проектом уточняются граница ландшафтно-рекреационной территории, которая одновременно является границей коммунально-обслуживающей зоны 74П4-ко в соответствии с Генеральным планом г. Минска. На территории ландшафтно-рекреационной зоны 89 ЛР имеется сложившаяся система пешеходных дорожек. Детальным планом предусматривается организация транзитного пешеходного и велосипедного движения по территории квартала, которое свяжет пешеходные тротуары по ул. Стариновская и ул. Ф. Скорины с пешеходными дорожками ландшафтно-рекреационных зон 89 ЛР и 91 ЛРпр.

#### Перспективный баланс озелененных территорий

№ п/п	Наименование	Площадь га	% озелененности	Всего на проектируемой территории, га
	Территория проектирования, всего: в том числе:	<b>10,0</b>	<b>15,7</b>	<b>1,57</b>
1	Коммунальные территории	3,3	15	0,5
2	Производственные территории	2,2	15	0,33
3	Общественные территории	3,0	15	0,45
4	Озелененные участки	0,1	80	0,08
5	Улицы, проезды	1,4	15	0,21

· в соответствии с ТКП 45-3.01-116-2008

Таким образом, озелененность в границах детального плана составляет 15,7%, в том числе в границах кварталов – 15,8 %, в границах красных линий существующих и проектируемых улиц – 15%.

### 3.3 Инженерное обеспечение.

Для проектируемой территории в границах детального плана принимается обеспеченность централизованной инженерной инфраструктурой, равная 100%. Основные решения по инженерной инфраструктуре в границах детального плана разработаны в составе раздела «Инженерное обеспечение».

**Основные технико-экономические показатели квартала северной части зоны 74 П4-ко проекта «Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный с уточнением границы и включением северной части функциональной зоны 74 П4-ко»**

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение	
			Существующее состояние	Проектные предложения
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
	Площадь территории в границах детального планирования	га / %	10,0 / 100%	10,0 / 100%
	Площадь территорий в границах планировочных образований (кварталов)	га / %	– / –	8,9 / 89,0%
	Площадь территорий отдельных функциональных зон:	га / %		
	· производственные	-//-	3,3 / 33,0%	5,5 / 55,0%
	· общественные	-//-	– / –	3,0 / 30,0%
	· озеленённые участки	-//-	0,1 / 1,0%	0,1 / 1,0%
	· улицы	-//-	1,1 / 11,0%	1,4 / 14,0%
	· прочие	-//-	5,5 / 55,0%	– / –
<b>2</b>	<b>Производственный фонд</b>	<b>тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>16,2</b>	<b>34,8</b>
	Прирост производственной застройки при реконструкции существующих объектов	тыс. м <sup>2</sup>	–	6,0
	Новое производственное строительство	тыс. м <sup>2</sup>	–	12,6
	Численность работающих	тыс. чел.	0,05	0,25
	Средняя плотность работающих	чел./га	15	44
<b>3</b>	<b>Общественный фонд</b>	<b>тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>–</b>	<b>13,6</b>
	Новое общественное строительство	тыс. м <sup>2</sup>	–	13,6
	Численность работающих	тыс. чел.	–	0,15
	Средняя плотность работающих	чел./га	–	50
<b>4</b>	<b>Инженерно-транспортная инфраструктура</b>			
	· <b>Протяженность уличной сети всего</b>	км	0,6	0,6
	<b>в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1):</b>			
	- <b>городского значения</b>	-//-	–	–
	- <b>районного значения</b>	-//-	0,6	0,6
	- <b>местного значения</b>	-//-	–	–
	<b>Автомобильные стоянки, всего</b>	машино-мест	406	406
	В т. ч.:			
	- <b>гаражи</b>	-//-	406	406

1	2	3	4	5
	<b>Автомобильные парковки</b>	машино-мест	65	170
	· <b>Общее водопотребление</b>	тыс. м <sup>3</sup> /сутки		
	· <b>Объем сточных вод</b>	тыс. м <sup>3</sup> /сутки		
	· <b>Суммарная электронагрузка</b>	МВт		
	· <b>Суммарное теплотребление</b>	МВт		
	· <b>Количество номеров (портов) телефонной связи</b>	тыс. номеров (портов)		
	· <b>Территория, требующая инженерной подготовки</b>	га		
	· <b>Количество твердых коммунальных отходов</b>	тыс. т/год		
	· <b>Расход газа</b>	тыс. м <sup>3</sup> /год		
<b>5</b>	<b>Охрана окружающей среды</b>			
	<b>Озелененность территории</b>	%		
	<b>Обеспеченность озелененными территориями общего пользования</b>	м <sup>2</sup> /чел.		
	<b>Площадь санитарно-защитных зон</b>	га		
<b>6</b>	<b>Охрана среды материальных недвижимых ценностей</b>			
	<b>Площадь охранной зоны</b>	га		
	<b>Площадь зоны регулируемой застройки</b>	га		

**Основные технико-экономические показатели градостроительного проекта  
«Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования  
территории жилой застройки посёлка Восточный»  
(УП «Минскпроект» объект 12.045.1.00-ГП, УП «Минскградо», объект 170/2012),  
утвержден решением Мингорисполкома № 426 от 25 февраля 2016 г**

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. состояние	Проектные предложени я	В т. ч. 1-я очередь (до 2020г.)
<b>1</b>	<b>Население</b>				
	Численность населения	тыс. чел.	29,8	29,2	29,8
	Плотность населения	чел./га	300	210	236
<b>2</b>	<b>Территория</b>				
	Территория в границах проекта, всего	га / %	310,0 / 100%	310,0 / 100%	310,0 / 100%
	в том числе по функциональному использованию:				
	· жилые	-//-	88,9 / 28,7%	112,1 / 36,2 %	101,3 / 32,7 %
	· коммунальные	-//-	10,5 / 3,4%	30,8 / 9,9%	29,9 / 9,6%
	· общественные	-//-	19,5 / 6,3%	37,3 / 12,0%	35,9 / 11,6%
	· ландшафтно-рекреационные	-//-	58,5 / 18,9%	46,5 / 15,0%	46,5 / 15,0%
	· спецтерритории	-//-	59,2 / 19,1%	30,9 / 10,0%	50,0 / 16,1%
	· улицы, дороги, проезды	-//-	38,0 / 12,2%	52,4 / 16,9%	46,4 / 15,0%
	· прочие территории	-//-	35,8 / 11,4%	- / -%	- / -%
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>				
	· Общее количество	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл. квартир	595,5	903,7	745,1
	· Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м <sup>2</sup> /чел.	20,0	31,0	25,0
	· Прирост жилищного фонда	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл. квартир (домов)	-	308,2	149,6
	· Плотность многоквартирного фонда	м <sup>2</sup> /га	5991	6506	5904
<b>4</b>	<b>Социальная инфраструктура</b>				
	· детское дошкольное учреждение	мест / мест /1 тыс. жит.	<u>205</u> 7	<u>1045</u> 35	<u>1045</u> 35

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. состояние	Проектные предложения	В т. ч. 1-я очередь (до 2020г.)
	· общеобразовательная школа	мест / мест /1 тыс. жит.	<u>2090</u> 70	<u>3392</u> 116	<u>3392</u> 114
	· магазины, всего	м <sup>2</sup> торг. пл. м <sup>2</sup> торг. пл./ 1 тыс. жит.	<u>1414</u> 47	<u>23720</u> 812	<u>23120</u> 776
	в том числе:				
	- продовольственные	-//-	<u>1236</u> 41	<u>7486</u> 256	<u>7066</u> 237
	- непродовольственные	-//-	<u>178</u> 6	<u>16234</u> 556	<u>16054</u> 539
	· предприятия общественного питания	пос. мест пос. мест / 1 тыс. жит.	<u>72</u> 2	<u>250</u> 9	<u>200</u> 7
	· предприятия бытового обслуживания	раб. мест / 1 тыс. жит.	<u>26</u> 1	<u>60</u> 2	<u>46</u> 2
	· аптеки	объект	4	10	7
	· поликлиника	пос./смену пос./смену / 1 тыс. жит.	<u>24</u> 1	<u>1354</u> 46	<u>504</u> 17
	· отделение банка	объект	1	3	3
	· отделение связи	объект	1	1	1
<b>5</b>	<b>Инженерно-транспортная инфраструктура</b>				
	· <b>Протяженность улиц, всего</b>	км	13,17	17,0	16,2
	<b>в том числе:</b>				
	- <b>магистральные улицы</b>	-//-	3,17	12,0	11,2
	- <b>местные улицы</b>	-//-	10,0	5,0	5,0
	· <b>Количество мест хранения автотранспорта</b>	машино- мест	4415	12670	7924
	<b>в том числе:</b>				
	- <b>автомобильных стоянок</b>	-//-	1025	5617	2756
	- <b>автомобильных парковок</b>	-//-	3390	7053	5168
	· <b>Общее водопотребление (с учетом полива)</b>	м <sup>3</sup> /сутки	7381	8267	8254
	· <b>Объем сточных вод</b>	м <sup>3</sup> /сутки	7381	8267	8254
	· <b>Суммарная электронагрузка</b>	МВт	11,0	24,6	21,5
	· <b>Расход газа</b>	тыс. м <sup>3</sup> /год	2733	3900	4081
	· <b>Общее потребление тепла</b>	МВт	58,5	93,9	81,8