

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

**ЧАСТЬ 1.
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Раздел 1. Стратегия градостроительного развития территории проектируемого района

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 Требования к использованию и застройке проектируемой территории в соответствии с действующей градостроительной документацией

При разработке проекта использованы следующие материалы:

- Генеральный план г. Минска. Корректировка, разработанный УП "Минскградо", 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 № 1230 от 5.06.2008 г.

- Проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный (корректировка), объект объект 69/М-3,4, проект 792707, РУП «Институт «Военпроект» (согласование Комитета архитектуры и градостроительства №14-03-01/03-29/44П от 29.03.2012г.);

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.

Проектируемая территория в границах внесения изменений в градостроительный проект детального планирования территории входит в состав Первомайского административного района г. Минска.

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.

Преимущества размещения:

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.м²/га
- коэффициент интенсивности застройки участка, $K_{ин}$ 1,0 – 0,5

Раздел 2. Основные проектные решения

В соответствии с заданием на проектирование основные положения утвержденного детального плана не изменяются. Корректировка выполнена для квартала северной части зоны 74П4-ко.

2.1 Баланс перспективного использования территории

В результате проектного освоения произойдут следующие изменения в использовании 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 участке № 1.3 разместиться общественный объект (многофункциональный выставочный комплекс) – 3,0 га или 30%;

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

Территория уличной сети увеличится на 0,6 га с 1,1 га или 11% до 1,4 га или 14 % за счёт территории внутриквартального проезда.

Баланс перспективного использования территории

Таблица 2.1

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

2.2 Проектный производственный и общественный фонд, численность работающих

В настоящее время 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.

Проектными решениями предусмотрено:

- сохранение существующей производственной застройки с возможностью последующей реконструкции (ТЧУП "Арктех-Техно", ЗАО "Беласептика");
- сохранение гаражно-строительного кооператива «Ударник-Авто» на 406 гаражей;
- размещение новых общественных и производственных объектов с параметрами, удовлетворяющими требованиям градостроительных регламентов зоны П4-ко.

Основные технико-экономические показатели, характеризующие проектную производственную и общественную застройку на проектируемой территории представлены в таблице 3.2.1. «Экономического раздела»

Общая площадь проектного **производственного фонда** составит **34,8 тыс. м²**, в т. ч.: существующий сохраняемый – 16,2 тыс. м², прирост при реконструкции существующих объектов – 6,0 тыс. м², новое строительство – 12,6 тыс. м². Средняя плотность производственной застройки составит 6 181 м²/га.

Общая величина **общественного фонда** составит **13,6 тыс. м²** (новое строительство многофункционального выставочного комплекса ООО "Белмедфарм"). Средняя плотность общественной застройки составит 4 533 м²/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.

2.3. Функциональное зонирование и объемно-пространственное решение

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 подзона, подзона производственных объектов, подзона общественных объектов районного значения) и незастраиваемая территория (озелененные территории общественного назначения, участок улицы в красных линиях, внутриквартальный проезд).

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 «Архтек-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 (ОЗ) городского и районного значения:

1.3 – участок для размещения многофункционального выставочного комплекса.

2.4 Обустройство территории

2.4.1 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.

Вдоль проезда проектом предусмотрено размещение пешеходного тротуара и велосипедной дорожки, которые связывают пешеходные тротуары ландшафтно-рекреационной зоны 89 ЛР и улицы Стариновской.

На первую очередь проектом предлагается:

- реконструкция ул. Стариновской и ул. Ф. Скорины (в границах проектирования).
- строительство проездов в зоне размещаемых объектов.

Расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта для объектов общественного, промышленного и культурно-бытового назначения

Таблица 2.4.1

№ по эксп	Наименование объектов	Расчетн. единица	Кол-во расчет. единиц	Кол-во расчет. ед. на 1 м. м.	Требуем кол-во м.м.
	ЖРЭО Московского района г.Минска"	работ. и ед. посетит.	140	10	14
1.1	ГСК «Ударник-авто»				-
1.2	Участок коммунально-обслуживающей застройки	ед. посет.	50	5	10
1.3	Многофункциональный выставочный комплекс ООО "Белмединфарм"	ед. посет.	800	10	80
1.4	СООО "Волшебный остров" - производство - торговля - офисы	работающ . м ² . торг. пл м ² полез. пл.	55 250 350	10 20 14	6 12 25
1.5	Участок коммунально-обслуживающей застройки	ед. посет.	30	5	6
1.6	Комплекс производственного и торгового назначения ТЧУП "Арктех-Техно"	работающ . м ² . торг. пл	42 50	10 20	4 3
1.7	Производственный объект ЗАО "Беласептика"	работающ .	55	10	6
1.8	Участок коммунально-обслуживающей застройки	ед. посет.	20	5	4
	Итого:				170

Исходя из произведенного расчета, ориентировочное требуемое количество мест для хранения перспективного парка автомобилей 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 % численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам на территории многоквартирной жилой застройки в подземных, встроенных, пристроенных, отдельностоящих одно-, многоуровневых автомобильных стоянках. (изменение №4/ОР ТКП 45-3,01-116-2008)

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 «Минскград».

2.4.2 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 границы ландшафтно-рекреационной территории. Граница 89 ЛР на проектируемом участке выполнена в соответствии с утвержденным Генеральным планом г. Минска.

На территории ландшафтно-рекреационной зоны 89 ЛР имеется сложившаяся система пешеходных дорожек. Детальным планом предусматривается организация транзитного пешеходного движения по территории квартала, которое свяжет пешеходные тротуары и велодорожку по ул. Стариновская и ул. Ф. Скорины с пешеходными дорожками ландшафтно-рекреационных зон 89 ЛР и 91 ЛРпр.

Перспективный баланс озелененных территорий

Таблица 2.4.2

№ п/п	Наименование	Площадь га	% озелененности	Всего на проектируемой территории, га
	Территория проектирования, всего: в том числе:	10,0	15,7	1,57
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

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%.

2.4.3 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»,

Раздел 3. Очередность освоения проектируемой территории

В настоящее время на территории северной части коммунальной зоны 74П4-ко наблюдаются активные инвестиционные процессы в связи привлекательным месторасположением участка, в зоне влияния магистральных улиц общегородского значения.

В границах внесения изменений в детальный план в настоящее время размещены: гаражно-строительный кооператив «Ударник-Авто», торгово-производственное предприятие ЧТУП «Арктэк-Техно», реализована 1-я очередь строительства объекта «Производство лекарственных средств по ул. Купревича». На перспективу намечено строительство 2 и 3 очереди. На территории, отведенной для проектирования и строительства СООО «Волшебный остров» размещается недостроенное здание многоуровневого паркинга, которое подлежит демонтажу.

Остальные территории – пустыри, участки свободные от застройки.

Учитывая высокую степень готовности, освоение новых участков планируется на первую очередь строительства.

Раздел 4

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»

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение	
			Существующее состояние	Проектные предложения
1	2	3	4	5
1	Территория			
	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%	– / –
2	Производственный фонд	тыс. м²	16,2	34,8
	Прирост производственной застройки при реконструкции существующих объектов	тыс. м ²	–	6,0
	Новое производственное строительство	тыс. м ²	–	12,6
	Численность работающих	тыс. чел.	0,05	0,25
	Средняя плотность работающих	чел./га	15	44
3	Общественный фонд	тыс. м²	–	13,6
	Новое общественное строительство	тыс. м ²	–	13,6
	Численность работающих	тыс. чел.	–	0,15
	Средняя плотность работающих	чел./га	–	50
4	Инженерно-транспортная инфраструктура			
	· Протяженность уличной сети всего	км	0,6	0,6
	в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1):			
	- городского значения	-//-	–	–
	- районного значения	-//-	0,6	0,6
	- местного значения	-//-	–	–
	Автомобильные стоянки, всего	машино-мест	406	406

1	2	3	4	5
	в т. ч.:			
	- гаражи	-//-	406	406
	Автомобильные парковки	машино-мест	65	170
	· Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки		
	· Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки		
	· Суммарная электронагрузка	МВт		
	· Суммарное теплоснабжение	МВт		
	· Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)		
	· Территория, требующая инженерной подготовки	га		
	· Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год		
	· Расход газа	тыс. м ³ /год		
5	Охрана окружающей среды			
	Озелененность территории	%		
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.		
	Площадь санитарно-защитных зон	га		
6	Охрана среды материальных недвижимых ценностей			
	Площадь охранной зоны	га		
	Площадь зоны регулируемой застройки	га		

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

Раздел 1. Функционально-планировочное зонирование.

Рассматриваемая территория в границах детального плана по Генеральному плану г. Минска является северным локальным участком коммунально-обслуживающей зоны 74П4-ко.

Территорию внесения изменений занимает одна укрупненная производственная зона, детализирующая регламенты генерального плана, нормы и правила застройки (основные, возможные при определенных условиях и недопустимые функции).

Проектируемая территория является единым планировочным элементом, который формируется на пересечении ул. Стариновская и ул. Ф. Скорины, с севера и запада ограничена ландшафтно-рекреационной зоной.

В границах работ выделяются следующие функциональные зоны:

- территория производственной функции, включающая объекты коммунального и промышленного назначения,
- территория общественной функции;
- озелененные территории;
- территория инженерно-транспортной инфраструктуры,

Коммунально-обслуживающая подзона занимает 55 % проектируемой территории, включает участки производственных и коммунальных объектов:

- 1.1 Гаражно-строительный кооператив «Ударник-авто» на 406 мест – 1,46 га
- 1.2 Инвестиционный участок для размещения объекта коммунально-обслуживающего назначения в соответствии с регламентами зоны П4-ко – 0,6 га
- 1.4 Комплекс производственно-административного и торгового назначения, предприятие ООО «Волшебный остров» - 1,05 га
- 1.5 Инвестиционный участок для размещения объекта коммунально-обслуживающего назначения – 0,28 га
- 1.6 Оптово-розничный магазин отделочных и оформительских материалов, предприятие УП «Арктек-Техно» - 0,83 га
- 1.7 Производственное предприятие ЗАО «Беласептика». Производство лекарственных средств из растительного сырья – 1,1 га
- 1.8 Инвестиционный участок для размещения объекта коммунально-обслуживающего назначения – 0,24 га

Озелененные территории представлены участком сохраняемого лесного массива 1.9

Общественная территория занимает 30 % проектируемой территории, включает участок:

1.3 Многофункциональный выставочный комплекс – 3,0 га

Территория инженерно-транспортной инфраструктуры занимает 14 % проектируемой территории, включает в себя участки:

1.10 Территория проектируемого внутриквартального проезда с пешеходными тротуарами и возможностью организации велодвижения – 0,33 га

Т.1 Часть улицы Стариновская в красных линиях.

Кадастровая структура функционально-планировочного членения территории проектируемого района

таблица 1

Функционально-планировочные элементы					
Зона		Подзона	Квартал	Участок	
№	Функция	Функция	Функция		Функция
74	П4-коммунально-обслуживающая	П4-коммунально-обслуживающая	Коммунальная	1.1	Гаражно-строительный кооператив «Ударник-авто» (существующ)
				1.2	Инвестиционный участок для размещения объекта коммунально-обслуживающего назначения (проект.)
				1.5	Участок для размещения многоуровневого паркинга на 200 мест (проект.)
				1.6	Участок производственного и торгового назначения (существ.)
				1.8	Предприятие по сервисному обслуживанию автомобилей (проектир.)
			Производственная	1.4	Комплекс производственно-административного и торгового назначения (проект.)
				1.7	Производственное предприятие ЗАО «Беласептика» (существ.)
			Объекты озеленения	1.9	Озелененные территории ограниченного пользования
			Общественная	1.3	Многофункциональный выставочный комплекс (проектир.)
Инженерно-транспортная	1.10	Внутриквартальный проезд (проектир.)			
	И-Т	Инженерно-транспортная инфраструктура	Инженерно-транспортная	Т.1	Ул. Стариновская в красных линиях

Раздел 2. Параметры использования территории.

Структура параметров застройки и использования проектируемой территории определяется в соответствии с Генеральным планом. Основные показатели интенсивности градостроительного освоения, видов застройки, застроенности и озелененности для различных типов функциональных зон на проектируемой территории соответствуют принятым в Генеральном плане.

Соотношение видов застройки. В границах детального плана выделяются застраиваемая территория, являющаяся одним планировочным элементом – 85%, и незастраиваемая территория улиц в красных линиях (участок Т.1), территория внутриквартального проезда (участок 1.10), озелененные территории (участок 1.9) – 15 %.

В результате проектного освоения площади участков составят:

Производственные территории 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%,

Территория размещения общественного объекта (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 1,4 га или 14 %

Физические параметры.

При проектировании детального плана были учтены ранее разработанные проектные решения на выделенных участках. Проектом предусматривается застройка территории с учетом обеспечения нормативных санитарных и противопожарных разрывов между застройкой.

Общая площадь проектного **производственного фонда** составит **34,8 тыс. м²**, в т. ч.: существующий сохраняемый – 16,2 тыс. м², прирост при реконструкции существующих объектов – 6,0 тыс. м², новое строительство – 12,6 тыс. м². Средняя плотность производственной застройки составит 6 181 м²/га.

Общая величина **общественного фонда** составит **12,3 тыс. м²** (новое строительство многофункционального выставочного комплекса). Средняя плотность общественной застройки составит 4 533 м²/га.

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».

Транспортное обслуживание.

Основные решения по транспортному решению, проектные предложения по корректировке действующих красных линий в границах детального плана разработаны в составе раздела «Транспортное обслуживание», разработчик УП «Минскградо», объект № 177/2016

Стандарты. Детальный план соответствует действующим градостроительному и экологическому стандартам.

Основные параметры использования проектируемой территории и формы ее освоения приведены в таблице 6.

Раздел 3. Формы освоения территории

На проектируемой территории основными формами освоения являются, «новое строительство», «сохранение», «реконструкция». На части территории (33%) осуществлено строительство производственных предприятий и имеются территориальные резервы для инвестиционной деятельности.

В генеральном плане в границах проектирования установлен регламент производственной зоны, код зоны 74 П4-ко, в пределах которой допускается размещение объектов другой функции при условии преимущественного размещения производственной застройки (свыше 50% территории).

На уровне детальной градостроительной документации в границах участка выделена подзона с общественной функцией. Форма освоения участка - «новое строительство» (участок для размещения многофункционального выставочного комплекса,).

В границах квартала выделяются участки **«трансформация»** территории - прирост производственного фонда в результате реконструкции территории:

Участок 1.6 – Комплекс производственного и торгового назначения ТЧУП «Артек-Техно». Существующий производственный фонд 1,4 тыс. м², проектный – 3,8 тыс. м².

Участок 1.7 – Производственный объект ЗАО «Беласептика». Существующий производственный фонд -1,4 тыс. м², проектный – 5,0 тыс. м².

Участок 1.1 с формой освоения **«сохранение»** - ГСК «Ударник-авто» - существующий производственный фонд 13,4 тыс. м²

Участки с формой освоения **«новое строительство»** :

1.2 Участок коммунально-обслуживающей застройки – проектируемый производственный фонд 4,0 тыс м²

1.3 Участок для размещения многофункционального выставочного комплекса. Проектируемый общественный фонд 13,6 тыс м².

1.4 Комплекс производственно- административного и торгового назначения. Проектируемый производственный фонд 5,0 тыс. м²,

1.5 Участок коммунально-обслуживающей застройки – проектируемый производственный фонд 2,0 тыс м²

1.6 Участок коммунально-обслуживающей застройки – проектируемый производственный фонд 3,8 тыс м²

1.8 Участок коммунально-обслуживающей застройки – проектируемый производственный фонд 1,6 тыс м²

Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности осуществляется посредством обязательной поэтапной разработки проектной документации - градостроительных архитектурных и строительных проектов с последующим согласованием их и утверждением.

При разработке проекта внесения изменений в детальный план учитывалась ранее разработанная проектная документация по отведенным участкам.

Все изменения в характере использования территории должны осуществляться в направлении выполнения регламентов, заложенных в детальном плане.

Разработка проекта «Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования территории жилой застройки поселка Восточный с уточнением границы и включением северной части функциональной зоны 74П4-ко» призвана обеспечить правовое поле инвестиционной деятельности в границах работ, уточнить границу ландшафтно-рекреационной зоны 89 ЛР на границе с производственной зоной, размещение структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития.

Наименование	Единица измерения	Функциональные зоны						Инженерно-транспортная
		74П4-ко –коммунально-обслуживающая зона						
		Функциональные подзоны						
		Коммунальная	Производственная	Общественная	Ландшафтно-рекреационная	Инженерно-транспортная		
1	2	3	4	5	6	7	8	
А. Общая характеристика Расположение		Первомайский район Северо-восточный сектор	Первомайский район Северо-восточный сектор	Первомайский район Северо-восточный сектор	Первомайский район Северо-восточный сектор	Первомайский район Северо-восточный сектор	Первомайский район Северо-восточный сектор	Первомайский район Северо-восточный сектор
Тип функционального назначения		П4-ко	П4-ко	П4-ко	П4-ко	П4-ко	П4-ко	И-Т
Б. Требования к освоению территории		Коммунально-обслуживающие объекты (проект.) Объекты инженерной инфраструктуры. ГСК «Ударник-Авто» (сущ.) Объект производственного и торгового назначения ТЧУП «Артек-Техно» (сущ.)	Комплекс производственно-административного и торгового назначения.(проект.) Производственное предприятие ЗАО «Беласептика» (сущ.)	Многофункциональный выставочный центр (проект.)	Ландшафтная территория ограниченного пользования	Инженерно-технические объекты, сети. Проезд	Инженерно-технические объекты, сети. Улицы в красных линиях	
Дополнительные объекты		Торговля, офисы объекты сопутствующего обслуживания, объекты озеленения, парковки	Торговля, офисы объекты сопутствующего обслуживания, объекты озеленения, парковки	Автостоянки, Инженерно-технические объекты, объекты озеленения, парковки	Сооружения инженерно-транспортной инфр., связанные с обслуживанием объектов озеленения	Объекты озеленения,	Объекты озеленения, остановки общ.транспорта	
В. Параметры застройки								
Интенсивность градостроительного освоения:	Кин	0,5-1,0	0,5-1,0	0,5-1,0	-	-	-	
Застроенность	%	40-50	40-50	40-50	-	-	-	
Озелененность	%	15	15	15	80	15	15	
Поверхности с искусственным покрытием	%	45-65	55-65	55-65	20	85	85	
Физические параметры								
Территория	га	3,3	2,2	3,0	0,1	0,3	1,1	
Производственный фонд	тыс.м2	11,4	10,0	12,3	-	-	-	
Количество работающих	чел	137	110	150	-	-	-	
Плотность, чел/га	чел/га	50-100	50-100	50-100	-	-	-	
Количество машино-мест		41	49	80	-	-	-	
Архитектурные параметры								

Инженерное обеспечение		Для коммунально-обслуживающих объектов принимается обеспеченность централизованной инфраструктурой 100%	Для производственных объектов принимается обеспеченность централизованной инфраструктурой 100%	Для общественных объектов принимается обеспеченность централизованной инфраструктурой 100%	Инженерная подготовка, организация водоотведения, освещение	Инженерное благоустройство	Инженерное благоустройство
Г. Формы освоения участков		Сохранение – существующего гаражного кооператива Реконструкция – территории производственного и торгового назначения ТЧУП «Арктэк-Техно» Новое строительство – Размещение коммунально-обслуживающих объектов на свободной территории	Реконструкция – Территории производственного предприятия ЗАО «Беласептика» Новое строительство – размещение производственного объекта на свободной территории	Новое строительство - Размещение общественного объекта на свободной территории	Сохранение – Участка лесного массива	Новое строительство Внутриквартального проезда с разворотной площадкой	Реконструкция улицы Стариновская
Д. Обосновывающие регламент (система планировочных ограничений)		Размещение коммунально-обслуживающей функции на территории зоны 74 П4-ко	Размещение разрешенных производственных предприятий в зоне 74П4-ко	Размещение общественной функции на участке 3,0 га. В составе зоны 74П4-ко	Сохранение участка лесного массива в качестве ландшафтно-рекреационной зоны ограниченного пользования	Размещение внутриквартального проезда для обслуживания территории	