

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»

Заказчик: Комитет архитектуры и
градостроительства Мингорисполкома

Градостроительный проект детального планирования
территории в границах ул. Основателей – границы г.Минска –
границы зоны 91ЛРпр

Пояснительная записка

Минск

июль-2025

Содержание

Наименование	стр
РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	
Глава 1. Общие данные.....	2
§ 1. Основания для разработки.....	2
§ 2. Цели и задачи Детального плана.....	3
§ 3. Исходные данные.....	3
§ 4. Границы проектирования и очередность освоения.....	4
Глава 2. Основные проектные мероприятия.....	5
§ 1. Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий.....	5
§ 2. Развитие социальной инфраструктуры.....	7
§ 3. Развитие транспортной инфраструктуры.....	7
§ 4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	7
§ 5. Мероприятия по охране окружающей среды.....	10
§ 6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	14
Глава 3. Основные технико-экономические показатели детального плана.....	17
РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
Глава 1. Общие положения.....	19
Глава 2. Функциональные регламенты.....	20
Глава 3. Строительные регламенты.....	21
Глава 4. Регламенты развития инфраструктуры.....	22
Глава 5. Специальные регламенты.....	23
Глава 6. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	23

РАЗДЕЛ I**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ****ГЛАВА 1****ОБЩИЕ ДАННЫЕ****§ 1. Основания для разработки**

1.1. Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Основателей – границы г.Минска – границы зоны 91ЛРпр (далее – Детальный план) выполнен на основании решения Минского городского исполнительного комитета от 30 января 2025 г. №276 «О разработке градостроительных и иных проектов» (пункт 45 приложения 1) и

в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным председателем комитета архитектуры и градостроительства.

1.2. Состав и содержание Детального плана соответствуют требованиям СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 ноября 2020 г. №87.

§ 2. Цели и задачи Детального плана

2.1. Цель Детального плана – разработать градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Основателей – границы г. Минска – границы зоны 91ЛРпр.

2.2. Задачи Детального плана:

определение размещения структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установление градостроительных требований к застройке территории на основании регламентов действующего генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 №165 с учетом исходно-разрешительных документов на проектирование и выполнение строительных работ в границах проектирования, выданных в установленном порядке, параметров проектируемых, строящихся и завершенных строительством объектов, градостроительных паспортов земельных участков.

разработка информационного и правового документа для регулирования градостроительной деятельности на проектируемой территории в части установления требований к ее планировочной организации, функциональному использованию и характеру застройки в соответствии с генеральным планом г. Минска;

установление красных линий;

выполнение расчетов уровней шума от транспорта;

расчет выбросов загрязняющих веществ с оценкой воздействия на атмосферный воздух;

выполнение анализа состава и ресурсов городских территорий в условиях реконструкции с целью определения возможности решения вопроса обеспеченности учреждениями и предприятиями социально-гарантированного обслуживания с учетом прилегающих территорий;

разработка инженерно-технических мероприятий гражданской обороны.

§ 3. Исходные данные

3.1. Исходные данные:

генеральный план г. Минска;

государственный градостроительный кадастр города Минска;

государственный земельный кадастр г. Минска (банк данных о землепользованиях);

данные РУП «Минского городского агентства по государственной регистрации и земельного кадастру» (по техническим характеристикам зданий и сооружений).

3.2. Проектные работы выполнены с учетом:

СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», утвержденными постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. №94;

СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов», утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. №39.

3.3. Детальный план выполнен на электронном растровом топографическом плане масштаба 1:500.

3.4. Согласно государственному списку историко-культурных ценностей по г. Минску, в границах территории проектирования и на прилегающих территориях в пределах зон охраны историко-культурные ценности отсутствуют.

3.5. Исходные данные приведены на 01.01. 2025 г.

§ 4. Границы проектирования и очередность освоения

4.1. Границы проектирования:

на севере – существующие застроенные территории;

на востоке – лесные массивы (граница озелененной ландшафтно-рекреационной территории 89ЛР);

на юге – ул. Основателей;

на западе – существующие застроенные территории.

4.2. Общая площадь в границах проектирования составляет 10, га.

4.3. Детальным планом устанавливаются следующие этапы реализации:

современное состояние на 01.01. 2025 г.;

расчетный этап реализации – до 2030 г.

ГЛАВА 2 ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

§ 1. Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий

1.1. Проектируемый район расположен на территории Первомайского административного района г. Минска и занимает территорию 10,0 га. В границах проектирования расположена в соответствии с генеральным планом г. Минска зона специального назначения - 78 СП.

1.2. В соответствии с принятой архитектурно-планировочной структурой генерального плана проектируемая территория расположена:

в северо-восточном планировочном секторе;

в периферийной зоне (III пояс);

в границе планировочного района «Уручье-Восточный» («С-В.8»).

1.3. Приоритетной задачей территориально-пространственной организации и обустройства проектируемой территории является создание современного комфортного жилья с комплексом объектов общественного обслуживания на сопредельных территориях жилого района «Великий лес» (ранее «Восточный»), с 2006 года развивающегося на территории бывшего закрытого военного городка «Уручье», состоящего из микрорайонов № 1, 2, 3, 5, 6 и 7., и строительства новых объектов, отвечающих современным требованиям комфорта и качества столичного уровня.

1.4. Функционально-планировочная организация проектируемой территории формировалась на базе исходной информации, существующего положения и градостроительной политики развития данной территории в соответствии с ранее разработанной и утвержденной документацией.

1.5. Разработанный проект уточняет функциональное использование территории и планировочную структуру проектируемого района с учетом градостроительных регламентов Генерального плана г. Минска, дает предложения в части освоения новых участков, формируя их границы и параметры намеченной к размещению застройки.

1.6. Основные концептуальные направления градостроительного развития территории проектируемого района в соответствии с установленными целями и задачами развития г. Минска предусматривают:

обеспечение функционально-планировочного комфорта процессов жизнедеятельности, архитектурно-пространственного многообразия застройки;

достижение привлекательности проектируемой территории для торговой, инвестиционно-строительной и предпринимательской деятельности.

1.7. Функциональное зонирование территории в границах Детального плана уточняет границы функциональных зон генерального плана г. Минска и определяет их подтип, в соответствии с которым устанавливаются градостроительные требования (регламенты) к использованию территории и основные параметры застройки.

1.8. Детальным планом определены следующие подтипы функциональных зон, регулирующие вид использования территории: среднеплотной многоквартирной жилой застройки – ЖМ-с.

1.9. Основные проектные предложения по размещению застройки и планировочной организации территории в границах детального плана предусматривают:

многоквартирная жилая застройка;

встроенно-пристроенные и отдельностоящие объекты повседневного обслуживания, розничной торговли, общественного питания, медицинского обслуживания, спортзалы.

зеленые насаждения общего пользования;

малые формы и объекты благоустройства;

детские площадки, спортивную площадку, площадки отдыха, хозяйственные площадки, площадки сбора крупногабаритного мусора;

подземные, наземные пристроенные и отдельно стоящие гаражи-стоянки для обслуживания населения жилой многоквартирной застройки;

гостевые и постоянные стоянки автомобильного транспорта;

местные проезды;

инженерные сооружения.

1.10. По балансу перспективного использования проектируемой территории детальным планом определено:

размещение жилой многоквартирной среднеплотной застройки на месте сносимых (переносимых) складов – 6,6 га. (в т. ч. планировочное образование 1 – 2,6 га, планировочное образование 2 – 4,0 га.);

территория улиц - 3,4 га.

1.11. Детальным планом предусматривается размещение жилищного фонда в объёме 45,0 тыс. м² (798 квартир). Всё размещение планируется на 1-м этапе реализации. Новое строительство на первом этапе планируется на свободных территориях. Плотность многоквартирного жилищного фонда составит от 3800 до 5769 м²/га., что соответствует показателю среднеплотной застройки.

1.12. Прогнозируемая численность населения к расчетному этапу составит 1,73 тыс. чел. (при средней обеспеченности жилищным фондом населения района на перспективу 26,0 м²/чел.). Средняя плотность населения составит 222 чел./га.

§ 2. Развитие социальной инфраструктуры.

2.1. Существующая сеть учреждений общего среднего образования с учетом прогнозной численности населения не будет обеспечивать нормативные потребности. В рамках «Градостроительного проекта детального планирования жилого района Великий лес (внесение изменений)» (объект 18-2025) выделен участок перспективного освоения для строительства общеобразовательной школы на 1020 мест, что обеспечит нормативную потребность с учетом общей прогнозной численности населения. В рамках детального плана предложено предоставить резерв мест начальных классов в общеобразовательной школе №93 г. Минска.

2.2. Существующая сеть учреждений дошкольного образования с учетом прогнозной численности населения будет обеспечивать нормативные потребности.

2.3. Дополнительно к существующей сети обслуживания на сопредельных территориях детальным планом предусмотрено размещение 173 м² торговой площади в объектах торговли и 14 посадочных мест в объектах общественного питания в составе встроенных и (или) пристроенных объектов в многоквартирной жилой застройке. Помимо объектов торговли и бытового обслуживания, также могут быть размещены помещения для физкультурно-оздоровительных занятий на 80 м²

2.4. Проектируемая численность населения составляет 1,43 тыс. чел.

§ 3. Развитие транспортной инфраструктуры

3.1. По организации транспортного обслуживания на первый этап реализации ПДП предусматривается полная реализация:

- реконструкция ул. Существующей №1 (0,5 км.) по нормативам магистральных улиц районного значения;
- строительство ул. Проектируемой №1 (0,34 км) по нормативам второстепенных местных улиц;
- строительство ул. Проектируемой №2 (0,21 км) по нормативам второстепенных местных улиц;
- строительство требуемого количества мест хранения транспорта для населения
- локальные мероприятия по совершенствованию организации дорожного движения.

§ 4. Развитие инженерной инфраструктуры

4.1. Водоснабжение:

строительство объединенной системы питьевого и противопожарного водоснабжения с подключением к системе питьевого и противопожарного

водоснабжения низкого давления на территории района Великий Лес;

от камеры на кольцевом водопроводе в районе жилого дома по ул. Основателей, 9 жилого квартала «Великий Лес-5» к участку проектирования по ул. Основателей – ул. Сущестующей № 1 проложить два водопровода с дальнейшим охватом кольцевой сетью всей территории проектирования;

кольцевые сети для водоснабжения проектируемой застройки проложить по проектируемой уличной сети;

необходимость сооружения и количество повысительных насосных станций определить при дальнейшем проектировании на основании гидравлических расчетов системы водоснабжения и архитектурно-планировочных решений.

4.2. Бытовая канализация:

строительство системы водоотведения (канализации) с отводом сточных вод в существующий коллектор в районе н. п. Озерище, сточные воды от которого отводятся в коллектор «Восточный» – городскую КНС-21 – Минскую станцию аэрации;

строительство канализационной насосной станции (далее – КНС) КНС1 на территории планировочного образования 1 в районе проезда Проектируемого № 1;

прокладка безнапорных уличных сетей и сборного коллектора по проектируемой и реконструируемой улично-дорожной сети с подачей сточных вод на КНС1 и от КНС1 двумя напорными трубопроводами и после камеры гашения напора по безнапорному трубопроводу в существующий коллектор в районе н. п. Озерище.

4.3. Инженерная подготовка территории. Предлагаемые мероприятия:

общеплощадочные работы по планировке территории новой жилой застройки, выравнивание отметок рельефа (полный снос существующей застройки, подсыпка, срезка и т. д.) с дальнейшей организацией озеленения и выполнением работ по благоустройству;

сооружение закрытой сети дождевой канализации для всей территории;

планировочные работы, связанные с прокладкой улично-дорожной сети и уличных инженерных сетей;

определение планировочных отметок площадок застройки, обеспечивающих отвод поверхностных и бытовых сточных вод с допустимым уклоном в проектируемые уличные сети дождевой и бытовой канализаций;

проектируемая водоотводящая сеть должна соответствовать требованию исключения подтопления прилегающих территорий поверхностным стоком.

4.4. Дождевая канализация:

строительство закрытой системы дождевой канализации для всей территории с отводом поверхностных сточных вод в коллектор по ул.

Героев 120-й Дивизии квартала «Великий Лес-5» жилого района Великий Лес;

прокладка сборного уличного трубопровода по ул. Существующей № 1 – ул. Основателей с выпуском сточных вод в существующий коллектор по ул. Героев 120-й Дивизии (квартал «Великий Лес-5»);

прокладка уличных сетей дождевой канализации по проектируемой улично-дорожной сети;

на сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых сточных вод, предусмотреть строительство локальных очистных сооружений.

4.5. Теплоснабжение:

сооружение групповой газовой котельной установленной мощностью 3,6 МВт с размещением в юго-западной части на территории планировочного образования 1;

тепловые сети проложить по проектируемой и реконструируемой улично-дорожной сети.

4.6. Электроснабжение:

строительство трансформаторной подстанции с распределительным устройством 10 кВ (далее – ТП1 с РУ-10 кВ) с питанием двумя кабельными линиями 10 кВ от ПС 110/10 кВ «Озерище» и трансформаторной подстанции (далее – ТП) ТП2 10/0,4 кВ с питанием двумя КЛ 10 кВ от ТП1 с РУ-10 кВ;

проектируемые ТП увязать по сети 10 кВ с существующей системой электроснабжения района.

4.7. Газоснабжение:

газоснабжение проектируемой котельной выполнить от газопровода высокого давления ($P=1,2$ МПа) в районе юго-восточной границы территории проектирования со строительством промежуточного газораспределительного пункта (далее – ПГРП) и прокладкой газопровода среднего давления $\varnothing 89$ мм к котельной.

4.8. Телефонизация:

удовлетворение потребности проектируемой застройки в телефонной связи от сети телефонной канализации жилого района Великий Лес;

построение телефонной сети по шкафной системе;

использование пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет), выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем до каждого абонента;

развертывание сетей сотовой подвижной электросвязи пятого поколения (5G);

внедрение нового стандарта сотовой подвижной электросвязи, предназначенного для предоставления услуг ультраширокополосного доступа, гарантированной передачи данных с минимальными задержками, обеспечения взаимодействия устройств технологии Интернета вещей, межмашинного обмена данными, развития концепций «умный дом» и «умный город».

4.9. Радиофикация:

эфирное радиовещание путем установки УКВ-ЧМ приемников; для оповещения о чрезвычайных ситуациях могут использоваться различные каналы информации, включая эфирное радиовещание, телевидение, сеть передачи данных и другое.

4.10. Телефикация:

использование пассивных оптических сетей (PON), сетей NGN/IMS, с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

4.11. Решения по инженерному обеспечению будут уточняться на следующих стадиях разработки проектной документации для участков проектирования и в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

§ 5. Мероприятия по охране окружающей среды

5.1. Для создания благоприятных санитарно-гигиенических и экологических условий на проектируемой территории в детальном плане принят комплекс градостроительных, природоохранных, инженерно-технологических и организационных мероприятий по направлениям:

- охрана атмосферного воздуха;
- охрана поверхностных вод;
- охрана и рациональное использование растительности;
- охрана и рациональное использование почв;
- организация сбора отходов.

5.2. Для реализации указанных направлений проектом предусматриваются следующие мероприятия.

по приведению соответствия параметров территории требованиям и регламентам генерального плана г. Минска:

в соответствии с ССЭТ-847 (утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847) расчетный размер СЗЗ определяется на основании проекта СЗЗ.

5.3. Изменение установленных размеров СЗЗ объектов осуществляется путем получения положительного санитарно-гигиенического заключения на проект СЗЗ объекта на основании:

санитарно-эпидемиологических требований, установленных гигиенических нормативов;

прогнозируемых значений приземных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, определенных на основании расчета рассеивания выбросов загрязняющих веществ (с учетом фона), уровней физического воздействия на границе СЗЗ объекта и за ее пределами;

оценки риска для жизни и здоровья населения.

5.4. Мероприятия по охране воздушного бассейна:

фоновое состояние атмосферного воздуха свидетельствует о соблюдении требований гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов», приложения 1 ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил»;

проектные решения детального плана не предусматривают размещение на территории проектирования объектов, оказывающих отрицательное воздействие на окружающую среду;

предусматривается рациональная система хранения транспортных средств;

проектируемые объекты хранения автотранспорта размещаются на нормативном расстоянии до жилой застройки;

санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы всех сохраняемых и проектируемых источников не нарушают санитарно-гигиенические нормативы на жилых территориях;

в целях определения воздействия источников в составе проекта выполнены прогнозные расчеты:

расчеты выбросов загрязняющих веществ от основных стационарных источников, существующих и предусматриваемых к размещению.

Расчеты рассеивания загрязняющих веществ показали, что максимально разовые концентрации загрязняющих веществ по отдельным ингредиентам и группе суммации в расчетных точках не превысят ПДК;

для обеспечения нормативных уровней шума в жилых помещениях, на территориях, непосредственно примыкающей к жилым домам, и на территории детских учреждений, предусмотрены специальные шумозащитные мероприятия.

5.5. Мероприятия по охране поверхностных вод:

В частности, при размещении, проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию, эксплуатации необходимо обеспечить очистку всего объема стока с территорий объектов автомобильного транспорта в системе дождевой канализации; выполнение нормативов озелененности объектов автомобильного транспорта; покрытие (асфальтобетонное, цементобетонное и др.), исключающее загрязнение почв и объектов растительного мира. При размещении новых и реконструкции существующих автомобильных стоянок и автомобильных парковок вместимостью 25 и более машиномест требуется предусмотреть строительство очистных сооружений. Также на последующих стадиях проектирования при размещении объектов хранения транспорта выполнить специальные природоохранные мероприятия, включая гидроэкологические обоснования размещения данных объектов.

5.6. Мероприятия по охране и рациональному использованию растительности:

уровень озелененности территории регулируется в соответствии с регламентами «% озелененности» (часть II генерального плана) и ЭкоНиП 17.01.06-001-2017;

общая площадь озелененных территорий на территории проектирования составит на перспективу 4,0 га, озелененность – 40 %. При этом озелененность жилой застройки составит 45 %, что соответствует регламентам;

проектные предложения обеспечивают соблюдение требований ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 в части обеспеченности озелененными территориями в жилой многоквартирной застройке. Так при нормативе в 9 м² на человека проектные предложения позволяют достичь норматив обеспеченности озелененными территориями в жилой многоквартирной застройке 19.1 м² на человека.

Нормативная обеспеченность озелененными территориями общего пользования (без учета жилой застройки) при реализации проектных предложений в разрезе озелененных территорий общего пользования районного значения составляет 0 м² на человека при реализации предложений детального плана, и 0 м² на человека в период реализации 1 этапа и на расчетный срок, удовлетворение нормативной обеспеченности в разрезе озелененных территорий общего пользования городского и районного значения обеспечивается за счет озелененных территорий общего пользования городского значения за пределами проектирования на прилегающих территориях.

Обеспечение нормативным количеством озелененными территориями общего пользования должно осуществляться за пределами детального плана с учетом соблюдения радиуса доступности.

на последующих стадиях проектирования необходимо предусмотреть соблюдение ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 в части:

нормативов посадки деревьев и кустарников на озелененных территориях;

перечня видов деревьев, кустарников, допускаемых к посадке для целей озеленения.

по охране и рациональному использованию почв:

полное комплексное обеспечение всеми видами инженерной инфраструктуры;

выполнение работ по вертикальной планировке территории с преобразованием рельефа, связанных с размещением застройки, для создания нормативных условий движения транспорта и отвода поверхностного стока;

срезка почвенного растительного слоя перед началом планировочных работ с последующим использованием для озеленения и благоустройства территории нового строительства. Рекультивация отвалов грунта из-под фундаментов строящихся зданий с обеспечением мест их складирования с последующим удалением;

минимализация загрязнения почвенного покрова за счет формирования специальных насаждений вдоль проездов и автостоянок, обеспечивающих снижение поступления загрязняющих веществ;

на последующих стадиях проектирования должен быть выполнен комплекс работ по проведению инженерно-геологических и инженерно-геоэкологических изысканий, включающий уровень загрязнения земель, включая почвы и разработки плана мероприятий, при необходимости, по проведению реабилитации загрязненных земель.

5.7. Требования к содержанию территории:

предусмотреть систему сбора, хранения, транспортировки, вторичного использования или захоронения отходов в соответствии с Законом Республики Беларусь "Об обращении с отходами" от 20 июля 2007 г. № 271-З (в ред. Закона Республики Беларусь от 28.06.2022 г.), ТКП 17.11-08-2020 "Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Правила обращения с коммунальными отходами";

предусмотреть содержание проектируемой территории в соответствии с СанПиН «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий» (утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02 февраля 2023 г. № 22);

прогнозируемый ориентировочный объем накопления твердых бытовых отходов составит на перспективу 0,50 тыс. т/год;

количество отходов должно быть уточнено при осуществлении хозяйственной деятельности юридическими лицами при разработке

документов по обращению с отходами согласно требованиям законодательства в данной области;

мероприятия по обращению с отходами, принятые в детальном плане, направлены на создание условий для организации обращения с КО непосредственно на территории проектирования и предусматривают размещение площадок для сбора КО, в т.ч. площадок для раздельного сбора КО (ВМР) и площадок для сбора крупногабаритных отходов. Площадки размещаются равномерно по территории проектирования, с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований;

вторичные материальные ресурсы подлежат сдаче соответствующим организациям на переработку;

очистка проезжей части улиц от мусора, снега, поливка зеленых насаждений предусматривается специальными режимами и механизмами;

коммунальные отходы, образующиеся на землях рекреационного назначения, подлежат сбору и удалению в соответствии со схемами обращения с такими отходами, разрабатываемыми в соответствии с требованиями законодательства в области обращения с отходами;

удаление коммунальных отходов, образующихся на землях рекреационного назначения, осуществляется в соответствии с договорами на оказание услуг по удалению отходов, заключаемыми пользователями земель с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, оказывающими такие услуги;

на землях рекреационного назначения устанавливается не менее: одного контейнера для сбора смешанных коммунальных отходов; одного контейнера для сбора каждого вида вторичных материальных ресурсов;

периодичность вывоза отходов в соответствии со Схемой обращения с твердыми коммунальными отходами г. Минска;

предлагаемые мероприятия по обращению с отходами будут способствовать снижению экологической напряженности на всех этапах обращения с отходами в проектируемом районе.

5.8. Опасные геологические процессы ПА инженерно-геологического района представлены процессами затопления при неправильной организации поверхностного стока.

Опасные геологические процессы ПВ инженерно-геологического района представлены процессами плоскостного смыва и аккумуляции, оползней и обвалов при неправильной организации поверхностного стока.

Инженерную подготовку территории рекомендовано выполнить в первоочередных мероприятиях.

§ 6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

6.1. Для повышения устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС предлагается:

планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом климатических и географических особенностей, рельефа местности, направления течения рек и преобладающего направления ветров, а также вероятности воздействия опасных факторов ЧС на население, территорию и окружающую природную среду;

ограничить строительство в зонах повышенной опасности объектов с массовым пребыванием людей, промышленных объектов;

строительство зданий осуществлять с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой;

предусмотреть инженерные мероприятия по защите территории от подтопления (затопления) ливневыми и паводковыми водами;

осуществлять кольцевание линейных сооружений объектов инженерной инфраструктуры (транспортные магистрали, магистральные сети электро-, газо- тепло-, водоснабжения и т. д.);

осуществлять строительство зданий, сооружений инженерных коммуникаций с учетом соблюдения требований по обеспечению их механической прочности и устойчивости при воздействии на них чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

6.2. Мероприятия по развитию и модернизации системы оповещения.

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС:

сохранить существующие средства оповещения

осуществлять развитие системы оповещения на стадии детального планирования и проектно-сметной строительной документации;

произвести установку электросирен;

осуществлять подключение проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного запуска по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны;

использовать УКВ-ФМ приемники для приема радиовещания.

6.3. Мероприятия по противопожарной защите территории:

разместить на прилегающей территории ПАСЧ в соответствии с генеральным планом г. Минска (внесение изменений) (объект 5/2021УП «МИНСКГРАДО»);

совершенствовать функциональное зонирование, модернизацию и упорядочение существующей застройки с учетом обеспечения противопожарных мероприятий;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями в соответствии с действующими нормативными документами;

учитывать требования по обеспечению проезда пожарных машин к общественным и жилым зданиям и доступ с пожарных автолестниц или автоподъемников в любое помещение и сооружение в соответствии с требованиями СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

учитывать требования по наличию сетей противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам согласно требованиям СН 2.02.02-2019 «Противопожарное водоснабжение»;

имеющиеся пожарные водоемы, резервуары, гидранты содержать в исправном состоянии, обеспечив их ремонт;

развитие и реконструкция транспортной сети, что при необходимости обеспечит проведение эвакуационных мероприятий (временное отселение населения в безопасные районы), ввод сил и средств для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ.

6.4. Мероприятия гражданской обороны:

обеспечить устойчивое функционирование систем оповещения населения;

обеспечить приспособление инженерных сооружений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

определить места возможных размещений быстровозводимых укрытий с учетом СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны»;

мероприятия по светомаскировке объектов экономики и инфраструктуры;

мероприятия по приспособлению для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта при строительстве бань, прачечных, предприятий химической чистки, постов мойки автомашин;

накопление до необходимых объемов и своевременное освежение средств индивидуальной защиты населения;

мероприятия по временному отселению населения из зон ведения военных действий и его жизнеобеспечению;

развитие и обеспечение готовности сети наблюдения и лабораторного контроля (СНЛК) города, оснащение их необходимыми средствами, а также совершенствование методов и технических средств мониторинга состояния радиационной, химической, биологической обстановки. накопление до необходимых объемов и своевременное освежение средств индивидуальной защиты населения.

6.5. Первоочередные задачи в области мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций:

установка электросирен или (и) комплекса речевого оповещения;
подключение проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного запуска по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны;

использование УКВ-ФМ приемников для приема радиовещания;
разместить на прилегающей территории ПАСЧ в соответствии с генеральным планом г. Минска (внесение изменений) (объект 5/2021УП «МИНСКГРАДО»);

обустройство проездов пожарных машин к общественным и жилым зданиям и доступ с пожарных автолестниц или автоподъемников в любое помещение и сооружение в соответствии с требованиями СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

строительство сетей противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды согласно требованиям СН 2.02.02-2019 «Противопожарное водоснабжение»;

учет мероприятий гражданской обороны на стадии разработки детально планирования и проектно-сметной строительной документации.

ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Основные технико-экономические показатели Детального плана приведены в таблице 1.

Таблица 1.

Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее положение (на 01.11.2024)	Проектное решение	
			первый этап (до 2030 г.)	расчетный срок (до 2035 г.)
1. Население				
Численность населения, всего, в том числе:	тыс. чел.	–	1,73	1,73
– многоквартирной застройки	тыс. чел.	–	1,73	1,73
Плотность населения	чел. /га	–	222	222
2. Территория				
Площадь проектируемой территории	га	10,0	10,0	10,0
Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
жилые	га	–	6,6	6,6
специального назначения	га	8,0	–	–

Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее положение (на 01.11.2024)	Проектное решение	
			первый этап (до 2030 г.)	расчетный срок (до 2035 г.)
улично-дорожная сеть	га	2,0	3,4	3,4
3. Жилищный фонд				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	единиц (квартир)	–	798	798
	тыс. м ² общ. пл.	–	45,0	45,0
– многоквартирного, всего, в том числе:	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	45,0	45,0
многоквартирного малоэтажного (1-3 этажа)	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	–	–
многоквартирного среднеэтажного (4-5 этажей)	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	–	–
многоквартирного многоэтажного (6 этажей и более)	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	45,0	45,0
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	–	26	26
Прирост жилищного фонда	единиц (квартир)	–	798	798
	тыс. м ² общ. пл.	–	45,0	45,0
Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда	м ² /Га	–	5769	5769
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. (квартир, домов)	–	–	–
	тыс. м ² общ. пл.	–	–	–
4. Производственная (коммунальная) застройка				
Общая площадь производственной (коммунальной) застройки	тыс. м ²	16,9	–	–
Численность работающих	тыс. чел.	0,1	–	–
5. Социальная инфраструктура				
Объекты торговли	м ² торг. пл.	–	<u>173</u>	<u>173</u>
	м ² торг. пл./ тыс. жит.	–	100	100
Объекты общественного питания	пос. мест	–	<u>14</u>	<u>14</u>
	пос. мест/ тыс. жит.	–	8	8
Комплексные спортивные площадки	га	-	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>
	га/тыс. жит.	-	0,06	0,06
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м ² пл. пола	-	<u>80</u>	<u>80</u>
	м ² . пл. пола/ тыс. жит.	-	46	46
6. Транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети, всего	км	5,78	6,4	6,86
в том числе по категориям улиц в соответствии с СН 3.01-06-2022 (табл.4.1):				

Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее положение (на 01.11.2024)	Проектное решение	
			первый этап (до 2030 г.)	расчетный срок (до 2035 г.)
городского значения	км	-	-	-
районного значения	км	0,5	0,5	0,5
местного значения	км	-	0,55	0,55
Автомобильные парковки	машино-место	-	640	640
Автомобильные стоянки	машино-место	-	-	-
7. Инженерная инфраструктура				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,1	1,0	1,0
Суммарное теплотребление	МВт	70,4	71,3	72,8
Общее газопотребление	млн. м ³ /год	-	752	752
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,01	0,799	0,799
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	-	0,4	0,4
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	-	0,4	0,4
Территория, требующая инженерной подготовки	га			
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,0	0,5	0,5
8. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	72	40	40
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м ² /чел.	0	0	0
Площадь санитарно-защитных зон ¹⁾	га	0,5	0,1	0,1
Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии)	га	-	-	-

Примечание:

- 1) общая площадь территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых их устанавливают.

РАЗДЕЛ II ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Функциональное зонирование устанавливается в целях определения режимов и регламентов использования территории и основных параметров застройки в границах Детального плана для наиболее эффективного освоения территории при соблюдении требований законодательства, строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм.

1.2. Детальный план уточняет и детализирует градостроительное зонирование, установленное генеральным планом г. Минска. В свою

очередь, регламенты, установленные Детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

1.3. Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах Детального плана. Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством, основными положениями градостроительного развития и функциональным зонированием, установленным Детальным планом.

1.4. В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

- функциональные;
- строительные;
- инфраструктурные;
- специальные (санитарно-гигиенические и природоохранные, по предупреждению ЧС).

ГЛАВА 2 ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

2.1. Типология территориальных зон

2.1.1. Функциональные (территориальные) зоны в границах Детального плана выделены по преимущественному функциональному использованию.

2.1.2. Типология территориальных зон установлена в соответствии с типологией, определенной генеральным планом г. Минска, и принимается в соответствии с таблицей 2, где вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны, тип зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) виду деятельности и характеру застройки, подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Таблица 2.

Вид зоны	Тип зоны	Подтип зоны
Жилая (Ж)	Зона жилой многоквартирной застройки (Жм)	Среднеплотной многоквартирной жилой застройки (Жм-с)

2.2. Вид разрешенного использования участков

2.2.1. В границах функциональной зоны подтипа Жм-с устанавливаются следующие виды разрешенного использования участков:

- многоквартирной жилой застройки (многоэтажные, средней этажности);

встроенно-пристроенные и отдельностоящие объекты повседневного обслуживания, розничной торговли, общественного питания, медицинского обслуживания, спортзалы;

зеленые насаждения общего пользования, территории озелененных участков в жилой застройке;

площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов, выгула собак, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения;

территории автостоянок и автопарковок для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам и парковок у объектов общественного назначения;

объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания жилой застройки.

2.2.2. В границах красных линий размещаются объекты линейной транспортно-пешеходной инфраструктуры в соответствии с поперечным профилем улицы;

допускается размещение павильонов для розничной торговли и общественного питания.

Размещение иных типов капитальной застройки запрещается.

ГЛАВА 3 СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

3.1. Геометрические параметры застройки

3.1.1. Размещение главных фасадов зданий должно осуществляться в соответствии с установленными Детальным планом линиями застройки.

3.1.2. Высота различных типов застройки в функциональных зонах устанавливается в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3.

Подтип зоны	Тип застройки	Высота застройки (кол-во этажей)
Ж-1.3	Жилая многоквартирная застройка	от 6 до 9
	Объекты общественного обслуживания (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	1-3

3.2. Интенсивность градостроительного освоения

3.2.1. Коэффициент застройки K_u устанавливает соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки (для озеленения, хозяйственной деятельности, открытой парковки транспорта), и

определяется как отношение площади застройки (площадь под зданием) к площади участка. Определяется в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4.

Подтип зоны	Тип застройки	K_u
Ж-1.3	Жилая многоквартирная застройка	0,14-0,2
	Объекты общественного обслуживания (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	0,3-0,5

3.2.2. Коэффициент плотности застройки K_d устанавливает интенсивность строительного (полезного) использования участка и определяется как отношение общей площади зданий к площади участка. Определяется в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5.

Подтип зоны	Тип застройки	K_u
Ж-1.3	Жилая многоквартирная застройка	1,4-2
	Объекты общественного обслуживания (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	0,5-2,0

3.2.3. Для жилой зоны устанавливается показатели плотности жилищного фонда – 3800 до 5769 м²/га общей площади. Средняя обеспеченность населения жилищным фондом – 26 м²/чел.

ГЛАВА 4

РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

4.1. Настоящим проектом установлена характеристика уличной сети в границах рассматриваемой территории. Классификация, и габарит красных линий приведены в таблице 6.

Таблица 6. Характеристика перспективной уличной сети

№ п.п	Наименование улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях
1	ул. Существующая №1	Б	40,0
2	ул. Проектируемая №1	3	25,0
3	ул. Проектируемая №2	3	25,0

4.2. В соответствии с проектным решением следует предусмотреть:

- транспортные коридоры, зарезервированные красными линиями, под строительство проектируемых улиц;
- транспортные коридоры, зарезервированные красными линиями, под реконструкцию существующих улиц;
- территории под строительство стоянок для обеспечения потребности населения в местах для хранения личного автотранспорта;
- соблюдение расчётной потребности* в машино-местах на автомобильных стоянках и парковках для жилых территорий и для объектов иного функционального назначения.

**Расчётные показатели потребности в машино-местах, представленные в ТЭП, носят ориентировочный характер. По результатам проектирования объектов различного назначения, расчёт потребного количества машино-мест для них должен уточняться с учётом конкретного наполнения объекта, возможности совместного или двойного использования машино-мест и других факторов.*

4.3. Объемы потребляемых инженерных ресурсов принимать в соответствии с показателями, приведенными в таблице 1 главы 3 «Основные технико-экономические показатели детального плана».

4.4. Решения по инженерному обеспечению проектируемой территории, расчетные показатели, диаметры и трассировка сетей, расположение сооружений инженерной инфраструктуры могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

4.5. Расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта для объектов, предусмотренных к строительству, в границах проектируемой территории выполнен в соответствии СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» и принимается в соответствии таблице 1 главы 3 «Основные технико-экономические показатели детального плана».

4.6. В границах Детального плана размещается 100% от необходимого количества мест хранения автотранспорта проживающего населения.

4.7. Пространственная доступность остановок не более 500 м.

ГЛАВА 5 СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

5.1. Экологический стандарт принимается в соответствии с действующими нормативами.

5.2. Санитарно-гигиенические регламенты:

обеспечить нормативов ПДК, ОБУВ загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и ДУ, ПДУ физических воздействий;

предусмотреть содержание проектируемой территории в соответствии с Санитарными нормами и правилами "Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций", утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01 ноября 2011 г. № 110.

ГЛАВА 6

РЕГЛАМЕНТ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

6.1. Регламент по предупреждению ЧС (далее-регламент...) направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Регламент разработан с учетом требований нормативно-правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны.

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории.

6.2. Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию:

планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокации существующих подразделений по ЧС в пределах зоны обслуживания (2,4 км) в соответствии с п.4.3.8 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»;

высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по ЧС и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник) в соответствии с требованиями п.4.3.12 СН 3.01.03-2020;

размещение потенциально опасных объектов, зона возможной ЧС на которых выходит за пределы территории объекта, следует размещать за чертой города, а если это невозможно или нецелесообразно, то должны быть разработаны мероприятия по снижению воздействия поражающих факторов возможных ЧС на население и прилегающую территорию.

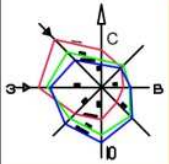
6.3. Требования по обеспечению противопожарной защиты нормирование противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями в соответствии с действующими нормативными документами;

нормирование расстояний от границ застройки населенного пункта, жилой застройки до лесных массивов, участков разработки или открытых участков залегания торфа согласно п.4.3.1.3 СН 3.01.03.2020;

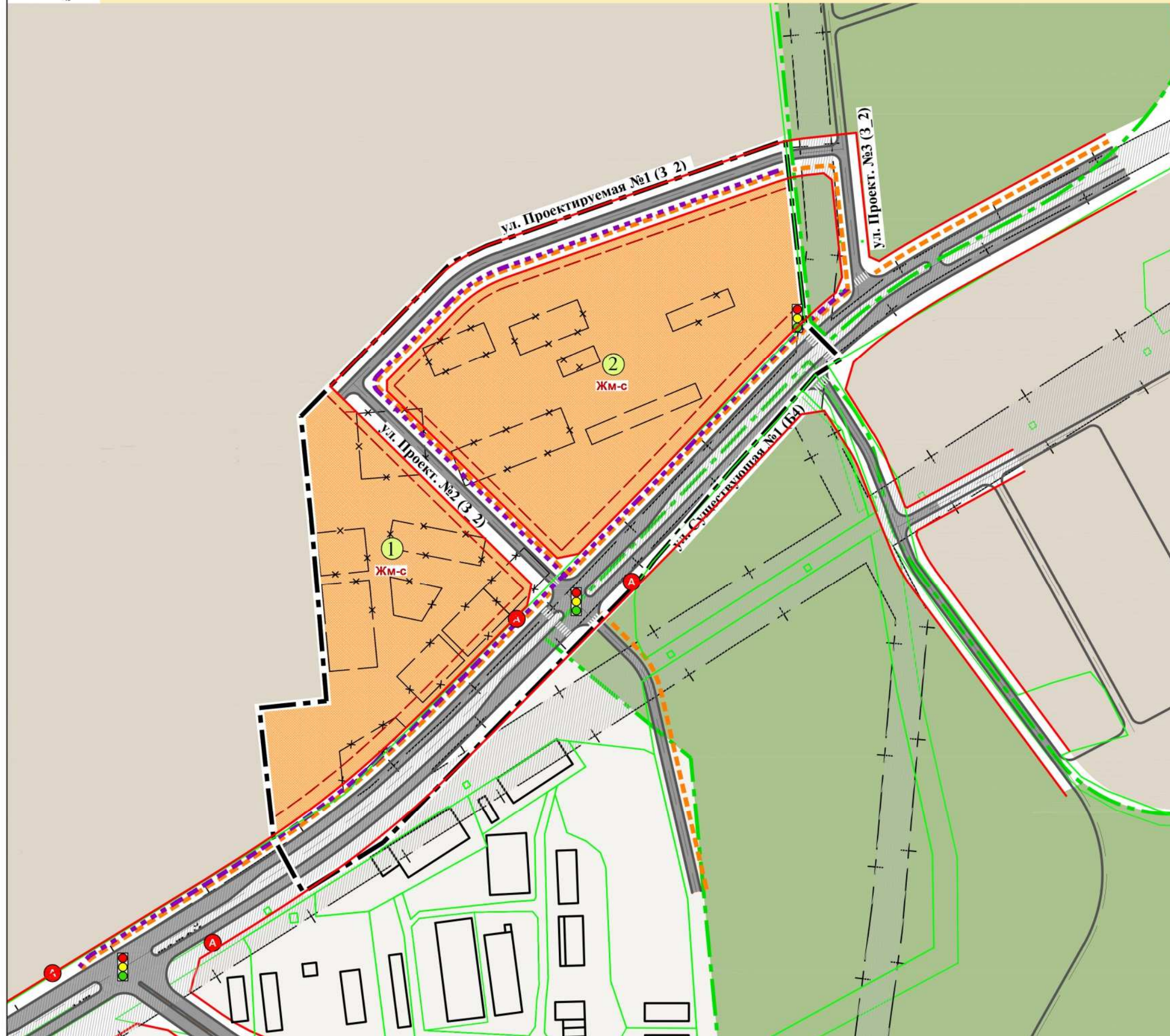
обеспечение проезда пожарных машин к общественным и жилым зданиям и доступ с пожарных автолестниц или автоподъемников в любое помещение и сооружение в соответствии с требованиями СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

наличие сетей противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам согласно требованиям СН 2.02.02-2019 «Противопожарное водоснабжение»;

прокладку инженерных сетей по проектируемой территории выполнять в соответствии с п.3.4.1.Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР2009/013/ВУ) утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь №1748 от 31.12.2009.



Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Основателей - границы г. Минска - границы зоны 91ЛРпр



- Условные обозначения**
- Граница детального плана
 - Проектируемые красные линии улиц
 - Граница землепользования
 - Жм-с** Наименование функциональной зоны
 - Номер планировочного образования
 - Линия регулирования застройки
- Организация транспортного движения**
- Светофорный объект
 - Остановочный пункт маршрутного пассажирского транспорта
 - Велосипедная дорожка
 - Основные пешеходные связи
 - Наземный переход
 - Снос/демонтаж зданий и сооружений
- Территория за границами проектирования**
- Прочие территории
 - Озелененные территории
- Планировочные ограничения**
- Зона охраны инженерных сетей

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ		
обозначения зоны / территории	условное обозначение на плане (проектн.)	наименование подтипа функциональной зоны объекта
Жилые зоны		
Жм-с		жилой многоэтажной среднеплотной застройки