

## **Градостроительный проект детального планирования квартала в границах ул. Я.Коласа – ул. Калинина – ул. К.Чорного – ул. Сурганова (внесение изменений)**

### **ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРОЕКТА:**

- решение Мингорисполкома от 9 января 2014 г. № 3 «О разработке градостроительных проектов»;
- решение Мингорисполкома от 7 мая 2014 г. № 1222 «О внесении дополнений и изменения в решение Мингорисполкома от 9 января 2014 г. № 3»;
- задание КАиГ от 24 марта 2014 г. на разработку ПДП «Градостроительный проект детального планирования квартала в границах ул. Я.Коласа – ул. Калинина – ул. К.Чорного – ул. Сурганова (внесение изменений)».

### **ЦЕЛЬ ПРОЕКТА**

Внесение изменений и дополнений в ПДП «Детальный план квартала в границах улиц Я. Коласа – Калинина – К. Чорного – Сурганова» (объект 44/2005, УП «Минскградо») в соответствии с изменившимися условиями, доведение технико-экономических показателей проектируемой территории до нормативных параметров.

### **ЗАДАЧИ ПРОЕКТА:**

- разработка градостроительных мероприятий по совершенствованию архитектурно-планировочной организации и функционального зонирования территории кварталов в увязке со сложившейся прилегающей городской застройкой;
- определение оптимальных параметров объектов реконструкции, нового строительства, благоустройства и озеленения территории;
- регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее функциональному использованию, застройке и озеленению;
- сохранение и использование объектов историко-культурного наследия в границах проектирования (здания №№ 38, 40, 42 по ул. Якуба Коласа), в соответствии с регламентами Генерального плана г. Минска и требованиями Кодекса о культуре – разработка проекта зон охраны для этих объектов.

### **ПОЛОЖЕНИЕ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА**

Проектируемая территория расположена в Первомайском административном районе, в срединном планировочном поясе северо-восточного сектора г. Минска, примыкает ко 2-му городскому транспортному кольцу по ул. Сурганова и находится в зоне 10-15 минутной пешеходной доступности от станции метро «Академия наук» по пр. Независимости.

#### **Границы проекта проходят:**

- с северной стороны – по оси районной магистрали ул. Калинина;
- с восточной стороны – по оси районной магистрали ул. Кузьмы Чорного;
- с южной стороны – по оси магистрали общегородского значения ул. Сурганова;
- с западной стороны – по оси магистрали общегородского значения ул. Якуба Коласа.

Проектируемая территория относится к зоне интенсивного градостроительного использования, отличается высокой градостроительной ценностью, сложившейся сетью транспортного обслуживания, наличием объектов административно-делового, культурно-развлекательного назначения и других общественных функций городского и районного уровней, наличием историко-культурных ценностей, близостью мест приложения труда.

## СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Общая площадь территории в границах проектирования составляет 26,1 га. Территория кварталов в действующих красных линиях составляет 22,1 га. Численность проживающего населения составляет 5,6 тыс. чел. Средняя обеспеченность населения жилищным фондом составляет 24,9 м<sup>2</sup>/чел., плотность населения – 297 чел./га, плотность жилищного фонда – 7390 м<sup>2</sup>/га.

Общая численность работающих в границах проектирования составляет 2,9 тыс. чел., из них на общественных объектах – 2,8 тыс. чел., на производственных объектах - 0,1 тыс. чел.

В границах проектирования сформировалась смешанная застройка, представленная:

- общественными объектами общей площадью 5,48 га (21,0 %);
- многоквартирной жилой застройкой общей площадью 15,65 га (60%);
- коммунальными объектами общей площадью 0,75 га (2,9%);
- объектом специального назначения общей площадью - Первомайский райвоенкомат г. Минска - 0,22 га (0,8%).

Периметральная застройка представлена жилыми домами средней этажности (4-6 эт.) со встроенными объектами торгово-бытового обслуживания преимущественно 50-60 гг. постройки. Внутриквартальная застройка относится к более позднему периоду возведения (1991-2008) и имеет высокую и повышенную этажность (9-17 эт.). Общая площадь жилищного фонда в границах проектирования составляет 139,3 тыс. м<sup>2</sup>.

Озеленение проектируемой территории в настоящее время представлено насаждениями ограниченного пользования на территории жилой застройки, общественных и коммунально-обслуживающих объектов.

## ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Детальным планом сохраняется сложившаяся архитектурно-планировочная организация территории.

В границах проектирования были выделены участки перспективного освоения под жилую, общественную и коммунально-обслуживающую функции. Также были выделены ландшафтно-рекреационные территории, параметры сноса в границах которых будут определяться на последующих стадиях при разработке проектов благоустройства.

Площадь территории многоквартирной жилой застройки составит 16,7 га (64,0%), коммунальной – 0,3 га (1,1%), общественной – 4,1 га (15,7%), специального назначения – 0,2 га (0,8%), ландшафтно-рекреационных территорий – 0,8 га (3,1%).

### Участки перспективного освоения под жилую функцию, ранее запроектированные объекты

№ п/п	№ экпл. по ПДП	Квартал	Наименование участков	Площадь участка, га	Общая площадь квартир, тыс. м <sup>2</sup>	Кин	Примечания
1	31, 31'	Б	Жилой многоквартирный дом с паркингом на 95 м/м	0,6	4,9	1,2	завершение строительства

**Участки перспективного освоения  
под общественную функцию**

№ п/п	№ экпл. по ПДП	Квартал	Наименование участков	Площадь участка, га	Общая площадь здания, тыс. м <sup>2</sup>	Кин	Примечания
1	2	2	3	4	5	6	7
1	23	А	Детский сад на 230 мест	0,83	5,0	-	снос производственной базы КУП «Городская аварийная станция»

**Участки перспективного освоения  
под коммунально-обслуживающую функцию**

№ п/п	№ экпл. по ПДП	Наименование участков	Вместимость, м/м	Кол-во уровней*	Примечания
Квартал А					
1	26	Подземный паркинг	50	1	снос ОАО «Стройтрест №1»
Квартал Б					
2	28	Подземно-наземный автоматический паркинг	50	5	снос ЗАО «Минское СУ №217»

### Основные технико-экономические показатели детального плана

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	В т. ч. 1-я очередь (до 2023 г.)	
1	Население					
	• Численность населения	тыс. чел.	5,6	5,3	5,3	
	• Плотность населения	чел. / га	297	303	303	
2	Территория					
	Площадь территории в границах детального планирования	га / %	26,1 / 100 %	26,1 / 100 %	26,1 / 100 %	
	Площадь территорий в границах планировочных образований (кварталов)	га / %	22,1 / 84,7 %	22,1 / 84,7 %	22,1 / 84,7 %	
	Площадь территорий отдельных функциональных зон (в т. ч.):	га / %				
	• жилые	-//-	15,65 / 60,0%	16,7 / 64,0%	16,7 / 64,0%	
	• коммунальные	-//-	0,75 / 2,9%	0,3 / 1,1%	0,3 / 1,1%	
	• общественные	-//-	5,48 / 21,0%	4,1 / 15,7%	4,5 / 17,3%	
	• специального назначения	-//-	0,22 / 0,8%	0,2 / 0,8%	0,2 / 0,8%	
	• ландшафтно-рекреационные	-//-	- / -%	0,8 / 3,1%	0,4 / 1,5%	
• улицы	-//-	4,0 / 15,3%	4,0 / 15,3%	4,0 / 15,3%		
3	Жилищный многоквартирный фонд					
	Общее количество	единиц, квартир	2448	2531	2531	
		тыс.м <sup>2</sup> общ. пл. кв-р	139,3	144,2	144,2	
	в том числе:					
	• многоквартирный малоэтажный (1-3 эт.)	-//-	11,3	11,3	11,3	
	• многоквартирный среднеэтажный (4-5 эт.)	-//-	68,6	68,6	68,6	
	• многоквартирный многоэтажный (6-9 эт.)	-//-	29,8	34,7	34,7	
	• многоквартирный повышенной этажности (более 10 эт.)	-//-	29,6	29,6	29,6	
	Снос многоквартирного жилищного фонда	единиц, домов	-	-	-	
		тыс.м <sup>2</sup> общ. пл. квартир	-	-	-	
Прирост жилищного фонда, всего	единиц, квартир	-	83	83		

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	В т. ч. 1-я очередь (до 2023 г.)
		тыс.м <sup>2</sup> общ. пл. квартир	-	4,9	4,9
	Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда	м <sup>2</sup> /га	7390	8193	8193
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м <sup>2</sup> /чел.	24,9	27	27
4	Социальная инфраструктура				
	Детские дошкольные учреждения	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	-	<u>230</u> 43	<u>230</u> 43
	Общеобразовательная школа	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	<u>555</u> 99	<u>555</u> 105	<u>555</u> 105
	Продовольственные магазины	<u>м<sup>2</sup> торг. пл.</u> м <sup>2</sup> торг. пл. /тыс. жит.	<u>614</u> 110	<u>614</u> 116	<u>614</u> 116
	Непродовольственные магазины	<u>м<sup>2</sup> торг. пл.</u> м <sup>2</sup> торг. пл. /тыс. жит.	<u>169</u> 30	<u>169</u> 32	<u>169</u> 32
	Предприятия общественного питания	<u>пос. мест</u> пос. мест/ тыс. жит.	<u>150</u> 27	<u>150</u> 28	<u>150</u> 28
	Предприятия бытового обслуживания	<u>раб. мест</u> раб. мест/ тыс. жит.	<u>41</u> 7	<u>41</u> 8	<u>41</u> 8
	Аптека	объект	1	1	1
	Поликлиники	<u>пос./смену</u> пос./смену /тыс. жит.	<u>16</u> 3	<u>16</u> 3	<u>16</u> 3
	Бани, сауны	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	<u>18</u> 3	<u>18</u> 3	<u>18</u> 3
	Спортплощадки	<u>га</u> га/тыс. жит.	<u>0,3</u> 0,05	<u>0,3</u> 0,05	<u>0,3</u> 0,05
	Пункт приёма вторсырья	объект	-	1	-
5	Коммунальный фонд	тыс. м <sup>2</sup>	3,6	6,8	3,3
	Снос коммунального фонда	-//-	-	3,6	3,6
	Новое коммунальное строительство	-//-	-	6,8	3,3
	Количество работающих	тыс. чел.	0,1	-	-
	Плотность работающих	чел./га	133	-	-
6	Общественный фонд	тыс. м <sup>2</sup>	60,5	62,5	62,5
	Снос	-//-	-	3,0	3,0
	Новое общественное строительство	-//-	-	5,0	5,0
	Плотность общественного фонда	м <sup>2</sup> общ. пл./га	11040	15244	13867
	Количество работающих	тыс. чел.	2,8	2,8	2,8
	Плотность работающих	чел./га	491	683	622
7	Фонд объекта специального назначения	тыс. м <sup>2</sup>	0,8	0,8	0,8
8	Инженерно-транспортная инфраструктура				
	Протяженность уличной сети	км	2,54	2,54	2,54

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	В т. ч. 1-я очередь (до 2023 г.)
	всего				
	в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1):				
	– ородского значения г	---	0,92	0,92	0,92
	– айонного значения р	---	1,14	1,14	1,14
	– естного значения м	---	0,48	0,48	0,48
	Автомобильные стоянки	машино-мест	122	317	217
	в том числе:				
	– размещаемые за пределами детального плана	---	-	-	-
	Автомобильные парковки	машино-мест	796	760	780
	• Общее водопотребление	тыс.м <sup>3</sup> /сут	1,489	1,533	1,533
	• Объем сточных вод	тыс.м <sup>3</sup> /сут	1,489	1,564	1,574
	• Суммарная электронагрузка	МВт	5,41	5,47	5,44
	• Суммарное теплоспо потребление	МВт	21,2	20,2	20,2
	• Количество номеров (штук) телефонной связи	тыс.номеров в (штук)	3,030	3,090	3,090
	• Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
	• Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	1,961	1,882	1,882
	• Расход газа	тыс. м <sup>3</sup> /год	291	289	289
8	Охрана окружающей среды				
	Озелененность территории	%	25	33	33
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м <sup>2</sup> /чел.	-	1,5*	0,8*
	Площадь санитарно-защитных зон	га	1,7	-	-
9	Охрана среды материальных недвижимых ценностей				
	Площадь охранной зоны	га	-	1,01	1,01