**Цели детального плана:**

Определение на основе решений генерального плана г. Минска размещения структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития. Регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию и застройке в увязке с генеральным планом г. Минска.

**Задачи детального плана:**

–  разработка, обоснование границ функциональных зон и участков;

–  разработка предложений по освоению территории с учётом её перспективы развития;

–  разработка комплексных решений по организации транспортного обслуживания территории.

**Приоритетной задачей является:**

Поскольку проектируемая территория представляет собой сформировавшуюся жилую и общественную застройку, то согласно генеральному плану, для организации процесса сбалансированного развития озелененных ландшафтно-рекреационных территорий, необходимо реконструировать существующие ландшафтно-рекреационные объекты общего пользования общегородского значения за счет приведения существующих парков, скверов, бульваров в состояние, отвечающее нормативным требованиям благоустройства и использования с повышением их эстетических качеств и улучшением ландшафтного дизайна. Для этого проектом детальной планировки предложены такие мероприятия, как озелененная пешеходная зона для связи внутреннего парка ЛР2 с пешеходными внешними направлениями, отделяющая жилой комплекс «Вивальди» от территории ТЦ «Дмитриев Кирмаш», благоустройство парка ЛР2, а так же ландшафтно-рекреационная зона специального назначения ЛРсп вокруг кладбища.

* Территория парка подлежит реконструкции с повышением его эстетических качеств и улучшением ландшафтного дизайна.
* Часть земельного участка ТЦ «Дмитриев кирмаш» в границах «зеленых линий» парка, где расположена водозаборная скважина, трансформируется в ландшафтно-рекреационную территорию с изъятием земли;
* Территория вдоль жилых домов №12 и №13 (по проекту детального плана) трансформируется в озелененную пешеходную зону.
* Реализуется проект «Торговый комплекс по ул.Ложинская, 3-ий пусковой комплекс» в части строительства гостиничного комплекса.
* Озелененная территория вокруг кладбища, входящая в состав жилой зоны, трансформируется в ландшафтно-рекреационную зону специального назначения.
* Реконструкция существующей улично-дорожной сети с организацией парковочных мест вдоль ул.Ложинская.
* Инженерное обеспечение объектов нового строительства, располагаемых на проектируемой территории, планируется осуществлять от существующих коммуникаций. Существующие сети, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии, подлежат замене, попавшие под пятна застройки - выносу либо перекладке.

В проектных решениях предусматривается на **1-ый этап реализации** строительство аптеки (поз.3), многоуровневой автомобильной стоянки (поз. 24), **на расчётный срок** – реконструкция торгового комплекса (ООО "Дмитриев кирмаш") со строительством гостиницы (поз. 9), строительство многоуровневого паркинга на 300 м/м с общественной функцией в 1-ом этаже (поз. 22).

Принятые в проекте детального планирования решения по обеспечению нормативных параметров застройки предусматривают:

- увеличение озелененных территорий общего пользования за счет общественной и жилой территории;

- увеличение озелененных территорий специального назначения за счет трансформации прочих территорий;

- увеличение улично-дорожной сети за счет реконструкции существующей с доведением ее до нормативных параметров.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование территории** | **Существ.**  **га** | **Проектн.**  **га** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** |
| 1 | Территория жилой застройки | 5,7 | 5,3 |
|  | в том числе: |  |  |
|  | - Многоквартирная застройка | 5,7 | 5,3 |
| 2 | Общественные территории | 7,4 | 6,7 |
|  | в том числе: |  |  |
|  | - Административные | 2,7 | 2,5 |
|  | - Торгово-бытовые | 3,7 | 3,2 |
|  | - Лечебно-оздоровительные | 1,0 | 1,0 |
| 3 | Коммунально-обслуживающие | 3,2 | 3,0 |
| 4 | Территория улично-дорожной сети | 6,4 | 7,0 |
| 5 | Озелененные территории | 2,7 | 5,6 |
|  | в том числе: |  |  |
|  | - Общего пользования районного значения | 2,0 | 2,7 |
|  | - Специального назначения (кладбище) | 0,7 | 2,9 |
| 6 | Территория водных поверхностей | 0,5 | 0,5 |
| 7 | Прочие территории | 2,2 | 28,1 |
|  | ИТОГО: | 28,1 | 5,3 |

К расчётному периоду реализации детального плана проектный многоквартирный жилищный фонд не изменится и составит 92,7 тыс. м2. Квартирный фонд составит около 1271 квартиры.

Проектная численность населения в границах проектирования составит около 3,0 тыс. чел. Средняя обеспеченность населения жилым фондом в многоквартирной застройке – 31 м2/чел.

Общая площадь фонда объектов общественных территорий составит около 64,9 тыс. кв.м. Новое строительство составит – 2,8 тыс. кв.м. Сохраняемый фонд – 62,1 тыс.кв.м.

Общая площадь фонда объектов производственных территорий составит 33,6 тыс. кв.м. Сохраняемый фонд – 20,2 тыс.кв.м. Новое строительство составит – 13,4 тыс.кв.м.

Общая численность работающих на проектируемой территории составит порядка 3,7 тыс. чел., в т. ч.:

- на общественных объектах – 3,1 тыс. чел.

- на производственных объектах – 0,6 тыс. чел.

Средняя плотность работающих на производственных территориях – 200 чел./га, на отдельно стоящих общественных территориях – 463 чел./га.

Учреждениями дошкольного и общего среднего образования проектное население будет обеспечиваться в объектах, находящихся на прилегающих территориях. В результате перспективного строительства детских садов и школ (2020-2022 гг.), на прилегающих территориях Минского района, произойдет высвобождение мест, что позволит на 100% обеспечить местами проектное население в границах детального плана.

Учреждениями здравоохранения проектное взрослое население будет обслуживается в 28-й городской поликлинике по адресу ул.Гинтовта, 28, где по данным анкеты (письмо от 27.04.2017 №01-13/459) имеется резерв порядка 120 пос./см., что позволит на 100% обеспечить население в границах детального плана; проектное детское население обслуживается за пределами проектирования в 11-й детской городской поликлинике по адресу ул.Никифорова, 5.

Для обеспечения потребности проектного населения предлагается разместить встроенный продовольственный магазин на 120 кв.м.торг.пл. и отделение банка в объекте №22 по экспл.дет.плана, а также около 1960 кв.м.непрод.торг.пл. в составе объекта №17 по экспл.дет.плана.

Также ранее запроектированными объектами являются аптека (№3 по экспл.дет.плана) и гостиница (в составе объекта №9 по экспл.дет.плана), в которой будут размещены гостиничные номера – 40 мест, объект общепита – 50, парикмахерская с косметологическим кабинетом на 10 раб.мест, казино, бильярд и сауна на 10 мест.

Основные технико-экономические показатели проекта

«Градостроительный проект детального планирования комплекса жилой застройки в границах ул. Шафарнянской – ул. Гинтовта – ул. Ложинской – пр. Независимости» объект 32/2017 УП «Минскградо».

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  пп. | Наименование показателей | Ед. изм. | Значение | |
| Существующее состояние | Проектные предложения |
| **1** | **Территория** |  |  |  |
|  | Площадь территории в границах детального планирования | га / % | **28,1 / 100 %** | **28,1 / 100 %** |
|  | Площадь территорий отдельных функциональных зон: | га / % |  |  |
|  | * жилые | -//- | 5,7 / 20,3% | 5,3 / 18,9% |
|  | * общественные | -//- | 7,4 / 26,3% | 6,7 / 23,8 |
|  | * коммунально-обсл. | -//- | 3,2 / 11,4% | 3,0 / 10,7% |
|  | * озелененные | -//- | 2,7 / 9,6% | 5,6 / 19,9% |
|  | * водная поверхность | -//- | 0,5 / 1,8% | 0,5 / 1,8% |
|  | * улично-дорожная сеть | -//- | 6,4 / 22,8% | 7,0 / 24,9% |
|  | * прочие | -//- | 2,2 / 7,8% | – / – |
| **2** | **Производственная застройка** |  |  |  |
|  | Общая площадь производственной застройки | тыс. м2 | 20,2 | 33,6 |
|  | Численность работающих | тыс. чел. | 0,5 | 0,6 |
|  | Средняя плотность работающих | тыс. чел./га | 185 | 200 |
| **3** | **Общественная застройка** |  |  |  |
|  | Общая площадь общественной застройки | тыс. м2 | 62,1 | 64,9 |
|  | Численность работающих | тыс. чел. | 2,9 | 3,1 |
|  | Средняя плотность работающих | тыс. чел./га | 475 | 463 |
| **4** | Инженерно-транспортная инфраструктура |  |  |  |
|  | Протяженность улично-дорожной сети всего | км | 2,95 | 2,95 |
|  | В том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1): |  |  |  |
|  | общегородского значения | км | 0,35 | 0,35 |
|  | районного значения | км | 1,42 | 1,42 |
|  | местного значения | км | 1,18 | 1,18 |
|  | Автомобильные стоянки | машино-мест | ------------------ | 953 |
|  | в том числе:  размещаемые за пределами детального плана | машино-мест |  |  |
|  | Автомобильные парковки | машино-мест | ------------------ | 3086 |
|  | Общее водопотребление | м3/сутки | 607 | 925 |
|  | Объем сточных вод | м3/сутки | 607 | 925 |
|  | Суммарная электронагрузка | МВт | 5,0 | 5,4 |
|  | Суммарное теплопотребление | МВт | 13,2 | 14,5 |
|  | Количество номеров (портов) телефонной связи | номеров (портов) | 1961 | 2010 |
|  | Территория, требующая инженерной подготовки | га | – | – |
|  | Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т/год | 0,94 | 1,27 |
|  | Расход газа | тыс. м3/год | - | - |
| **7** | **Охрана окружающей среды** |  |  |  |
|  | Озеленённость территории. | % | 34,0 | 40,0 |
|  | Площадь санитарно-защитных зон | га | - | - |