МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

УП «МИНСКГРАДО»

|  |  |
| --- | --- |
|  | Заказчик: Комитет архитектуры и градостроительства Мингорисполкома |

**Градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского – ул. Левкова** (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского)

Объект № 36/2018

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Минск

март - 2019

**СОДЕРЖАНИЕ**

| **№ п/п** | **Наименование** | **Стр.** |
| --- | --- | --- |
| ВВЕДЕНИЕ | | 3 |
| **1** | **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | 4 |
| 1.1 | Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района | 4 |
| 1.2. | Основные проектные решения детального плана | 5 |
| 1.3 | Первоочередные градостроительные мероприятия | 8 |
| 1.4 | Технико-экономические показатели детального плана | 11 |
| **2** | **ПРИЛОЖЕНИЯ** | 15 |
| 2.1 | Решение Мингорисполкома 29.03.2018 г. № 975 «О разработке градостроительных проектов» (пункт 54 приложения). |  |
| 2.2 | Задание на разработку градостроительного проекта детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского – ул. Левкова (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского), утвержденное председателем комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 21.05.2018 г. |  |

**Введение**

**1** Градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского – ул. Левкова (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского) выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки» с учетом п. 10 «Особые требования» задания на проектирование.

2 Основание для проектирования:

* Решение Мингорисполкома от 29.03.2018 г. № 975 «О разработке градостроительных проектов» (пункт 54 приложения).
* Задание на разработку градостроительного проекта детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского – ул. Левкова (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского), утвержденное председателем комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 21.05.2018 г.

**3 Цель проекта:**

* Определить в границах детального плана размещение структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установить градостроительные требования к застройке территорий в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 г. №165 (в редакции Указа от 15.09.2016 г. № 344).

#### 1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района**

Функционально-планировочное решение детального плана разработано на основе анализа существующего использования территории и сложившейся градостроительной ситуации в районе проектирования и выполнено на уровне концепции. При этом учитывались регламенты Генерального плана и градостроительная ценность данной территории, результаты и рекомендации выполненных научных исследований и эколого-градостроительных обоснований, а также разработанные ранее градостроительные проекты.

В настоящее время основным градостроительным документом, определяющим направления развития и регулирующим интенсивность использования городских территорий, является генеральный план развития г. Минска до 2030 г., утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 г. № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15.09.2016 г. № 344).

Согласно генеральному плану г. Минска и «Генеральной схеме Плана функционального зонирования территории г. Минска до 2030 г.» проектируемая территория расположена на территории зоны жилой смешанной многоквартирной застройки 5 Жсм.

Основной задачей детального плана реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского – ул. Левкова (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского) является определение направлений градостроительного развития района проектирования с установлением градостроительных требований по использованию и застройке территории в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска.

**1.2 Основные проектные решения детального плана**

Основным направлением совершенствования архитектурно-пространственной композиции проектируемого района является повышение значимости застройки, расположенной в зоне планировочного каркаса (100 м и 400 м) магистралей общегородского значения ул. Жуковского и ул. Аэродромная, за счет формирования композиционных акцентов перспективной смешанной жилой многоквартирной комфортабельной застройки с архитектурно - художественным обликом зданий, отвечающим градостроительному ансамблю центральной части столицы.

С учетом сложившейся структуры улично-дорожной сети проектируемая территория делится на планировочные кварталы (№ 1–7), включающие территории жилой многоквартирной застройки и многофункциональной общественной застройки городского и районного уровня.

Территории новой жилой многоквартирной и общественной застройки формируются в основном на базе кварталов усадебной застройки путем поэтапного (поквартального) сноса и превращения части местных улиц в обслуживающие проезды и пешеходные зоны. Жилые территории многоквартирной застройки включают как территориально-смешанную по функциям жилую и общественную застройку, так и интегрированную по вертикали.

В кварталах № 3, № 5 и № 7 проектом предлагается снос усадебной застройки под размещение комплексной жилой многоквартирной высокоплотной застройки.

В соответствии с функциональным зонированием в составе жилых домов кварталов № 5 и № 7, формирующих фронт застройки вдоль улиц городского значения Аэродромная и Жуковского, размещаются интегрированные (встроенные или встроенно-пристроенные) общественные объекты микрорайонного, районного и городского значения.

С учетом пешеходной доступности станции метро «Ковальская Слобода», в квартале № 2 проектом предлагается формирование общественного подцентра, состоящего из многофункциональных комплексов с объектами административно-делового, культурно-просветительного, торгово-бытового, научно-образовательного, лечебно–оздоровительного, спортивного назначения и гараж-стоянками. Существующая на данной территории низкоплотная общественная, жилая малоэтажная и усадебная застройка подлежит сносу.

Для повышения интенсивности использования примагистральной зоны (100 м) ул. Жуковского территорию открытой автостоянки КУП «Дирекция по строительству Минского метрополитена» планируется включить в состав многофункционального общественного комплекса для размещения гараж-стоянки на 300 машино-мест встроенно-пристроенного типа с последующим совместным ее использованием.

На земельном участке в районе ул. Жуковского (квартал № 4), предоставленном для освоения ОАО «Минский домостроительный комбинат», планируется строительство многоквартирного жилого дома с многоуровневой наземной гараж-стоянкой на 300 машино-мест со встроенными помещениями общественного назначения.

В районе улиц Быховская и Пензенская (квартал № 3) завершается строительство многоквартирных жилых домов с подземной автостоянкой ООО «Архитектурная мастерская «Апрель».

Проектом предлагается сохранение существующей жилой и общественной застройки в кварталах № 1, № 4 и № 6 с благоустройством и озеленением территорий, организацией недостающих парковочных мест.

На основании выполненного в составе проекта анализа обеспеченности населения учреждениями и предприятиями социально-гарантированного обслуживания с учётом прилегающих территорий выявлено, что нормативная потребность перспективного населения в учреждениях дошкольного образования (УДО) и учреждениях общего среднего образования (УОСО) будет обеспечена при условии размещения данных объектов в границах проектирования.

Проектом закрепляются кварталы и участки для размещения учреждения дошкольного образования на 350 мест (квартал № 3) и учреждения общего среднего образования на 1020 мест (квартал № 7). Дефицит территории для размещения спортивного ядра проектируемого учреждения общего среднего образования предлагается компенсировать путем частичного изъятия свободной от застройки территории прилегающего спортивного комплекса БГПУ им. Максима Танка (квартал № 6) или ее совместного использования.

На перспективу, исходя из норматива по учреждениям здравоохранения (поликлиникам), по-прежнему, взрослое население проектируемой территории будет обслуживаться в УЗ «38-я городская поликлиника», расположенному по ул. Воронянского, 50/1, детское – в УЗ «3-я городская детская поликлиника г. Минска», расположенному по ул. Могилёвская, 2/3.

На проектируемой территории планируется сохранение и благоустройство озелененных территорий общего пользования – существующего сквера по ул. Левкова (квартал № 7), а также формирование 2-х новых скверов на базе существующих озелененных и неблагоустроенных участков в районе улиц Жуковского и Воронянского (квартал № 6), с их последующим благоустройством и озеленением (в основном кустарниковыми и цветочными композициями) с учетом планировочных ограничений.

Для обеспечения потребности жителей проектируемой многоквартирной застройки в местах хранения личного автотранспорта проектом предлагается строительство наземных и подземных парковок и многоуровневых гараж-стоянок на территории жилых кварталов.

Размещение новой жилой и общественной застройки вдоль улиц Жуковского и Аэродромная должно вестись с учетом зоны шумового дискомфорта. Для достижения нормативных уровней шума в помещениях жилых домов, расположенных вдоль транспортных магистралей и транспортной 2-х уровневой развязки, предлагаются специальные шумозащитные мероприятия, включающие применение градостроительных, архитектурных, строительных мероприятий в соответствии с п. 13.2.2 ТКП 45-3.01-116-2008\* Градостроительство. Населенные пункты. Нормы проектирования.

В проекте разработаны предложения по организации велодорожек, увязанных с системой городской сети и обеспечивающих выходы на прилегающие жилые и ландшафтно-рекреационные территории.

На последующих стадиях проектирования учесть эстетические требования к экспонируемым территориям вдоль улиц Жуковского и Аэродромная.

Эскизное размещение объектов строительства является рекомендательным. Границы участков и объектов подлежат уточнению в составе архитектурно-строительных проектов.

**1.3 Первоочередные градостроительные мероприятия**

На основании градостроительных условий, экономической оценки и существующей ситуации реализация заложенных градостроительным проектом детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского – ул. Левкова (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского) проектных решений планируется в рамках одного этапа.

На первый этап реализации (до 2025 г.) проектом предлагается полное освоение заложенных объемов общественного и многоквартирного жилищного строительства с размещением социально-гарантированных объектов, в т.ч. учреждений дошкольного образования на 350 мест и общего среднего образования на 1020 мест, строительством парковок и автостоянок, благоустройством и озеленением территории.

***По улично-дорожной сети и транспортному обслуживанию:***

* все проектные предложения по уличной сети и маршрутному транспорту предлагаются на первый этап реализации.

***По инженерному обеспечению:***

* завершение реконструкции инженерных сетей по ул. Аэродромной (объект № 09.68 УП «Минскинжпроект»);
* *водоснабжение*

– проложить кольцующие водопроводы Ø200мм по ул. Быховской и ул. Сенницкой, ранее запроектированный Ø315мм по ул. Аэродромной (объект № 09.68 УП «Минскинжпроект»);

– водоснабжение проектируемой застройки кварталов 2, 3, 5, 7 выполнить от окаймляющих кварталы существующих и проектируемых уличных водопроводов Ø600 ÷ Ø150мм с устройством ПНС;

* *бытовая канализация*

– канализование проектируемой застройки кварталов 2, 3, 5, 7 выполнить в уличные и квартальные сети Ø500 ÷ Ø150мм, сборные коллекторы Ø500мм, Ø800÷Ø1000мм по ул. Воронянского и Ø500 ÷ Ø700мм по ул. Аэродромной, отводящих стоки в магистральный коллектор 2×Ø2500мм «Главный»;

* *дождевая канализация*

– выполнить вынос сети Ø600 мм из-под проезжей части ул. Авакяна в красные линии улицы с продлением Ø800 – Ø1200 мм по ул. Аэродромной с выпуском стоков в сборный коллектор Ø2000 мм;

– проложить сборный трубопровод дождевой канализации Ø500 – Ø1000 мм по ул. Сенницкой с выпуском стоков в существующий коллектор Ø1000 мм в районе пересечения с ул. Левкова;

– проложить сети дождевой канализации Ø400 – Ø500 мм ул. Быховской и ул. Левкова, участки сетей Ø400 мм по ул. Жуковского, Ø500 – Ø600 мм по ул. Аэродромной с выпуском стоков в существующие и проектируемые уличные сети по ул. Сенницкой, ул. Жуковского;

– на сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусмотреть строительство локальных очистных сооружений;

* *теплоснабжение*

– выполнить от тепловой магистрали ТМ 27 2×∅530 мм (ТЭЦ-2) по ул. Воронянского;

– проложить тепловую сеть 2×∅325 - 2×∅273 мм по ул. Пензенской – ул. Быховской – ул. Аэродромной с вводами тепловых сетей 2×∅219 мм, 2×∅159мм на территории кварталов 5, 7;

– продлить квартальную тепловую сеть 2×∅273мм на территории квартала 1 с вводом тепловой сети 2×∅159 мм на территорию квартала 3;

– существующий тепловой ввод 2×∅159 мм на территорию квартала 4 переподключить на проектируемую тепловую сеть 2×∅273 мм по ул. Быховской;

* *электроснабжение*

– сооружение ТП1 с расширенным РУ-10кВ и ТП2, ТП3 на территории квартала 2 с питанием ТП1 с РУ-10кВ двумя КЛ-10кВ в однофазном исполнении от ранее запроектированной ТП6р.з. на территории квартала 4 (при необходимости, на последующей стадии проектирования предусмотреть связь с ПС 110/10кВ «Грушевская»);

– сооружение по одному ТП 10/0,4 кВ на территории кварталов 3,  5, 7 (ТП 4, 5, 7) с питанием по сети КЛ-10 кВ от проектируемых ТП1 с РУ- 10 кВ, ранее запроектированной ТП6р.з. с РУ-10 кВ, ТП 2, 3;

– предусмотреть связь по сети 10кВ между проектируемыми ТП, увязаться с существующей и проектируемой сетью 10 кВ района, при необходимости заменить существующие КЛ-10 кВ с низкой пропускной способностью;

* *газоснабжение*

– газоснабжение объектов нового строительства не предусматривается;

–участки сохраняемых газопроводов, попавшие в пятна застройки, подлежат выносу, к сносимой застройке – демонтажу.

* *телефонизация*

– проложить уличные сети телефонной канализации ТК1-2 – ТК1-4;

– использовать новые технологии (пассивные оптические сети – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) с выполнением распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК) от АТС до каждого абонента.

Конкретные решения по развитию сетей инженерного обеспечения на проектируемой территории будут даны на последующих стадиях проектирования после получения технических условий эксплуатирующих организаций.

**1.4 Технико-экономические показатели детального плана**

На основании принятого функционально-планировочного решения в градостроительном проекте детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского – ул. Левкова (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования реконструкции жилой усадебной застройки в границах ул. Аэродромная – ул. Авакяна – ул. Воронянского) определены основные технико-экономические показатели, приведенные в таблице 1.4.1.

**Таблица 1.4.1. Основные технико-экономические показатели**

| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Ед. изм.** | **Сущ. положение** | **Проектное решение** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Население** |  |  |  |
|  | Численность населения, всего | тыс. чел. | 5,0 | 7,7 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | * многоквартирной застройки | -//- | 4,1 | 7,7 |
|  | * усадебной застройки | -//- | 0,9 | – |
|  | Плотность населения (многоквартирной застройки/ усадебной застройки) | чел. / га | 334/68 | 340/– |
| **2** | **Территория** |  |  |  |
|  | Площадь территории в границах детального планирования | га / % | 53,0 / 100,0 | 53,0 / 100,0 |
|  | Площадь территорий в границах планировочных образований (квартал, микрорайон) | га / % | 42,1 / 79,4 | 34,6 / 65,3 |
|  | Площадь территорий отдельных функциональных зон: |  |  |  |
|  | * жилые | -//- | 20,9 / 39,5 | 22,9 / 43,2 |
|  | * общественные | -//- | 8,3 / 15,7 | 9,5 / 17,9 |
|  | * коммунальные | -//- | 0,5 / 0,9 | – / – |
|  | * улицы | -//- | 10,9 / 20,6 | 18,4 / 34,7 |
|  | * озеленённые | -//- | 3,2 / 6,0 | 2,2 / 4,2 |
|  | * прочие | -//- | 9,2 / 17,3 | – / – |
| **3** | **Жилая застройка** |  |  |  |
|  | Общее количество жилищного фонда | единиц  (усад. домов) | 154 | – |
|  | единиц (квартир) | 1803 | 3557 |
|  | тыс. м2  общ. пл. | 143,1 | 231,2 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | * многоквартирный, всего | -//- | 128,6 | 231,2 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | * многоквартирного малоэтажного   (1-3 этажа) | -//- | 2,9 | – |
|  | * многоквартирного среднеэтажного   (4-5 этажей) | -//- | 11,6 | 11,6 |
|  | * многоквартирного многоэтажного   (6 этажей и выше) | -//- | 114,1 | 219,6 |
|  | * усадебный | -//- | 14,5 | – |
|  | Средняя обеспеченность населения жилищным фондом (многоквартирной застройки / усадебной застройки) | м2/чел. | 31,4/16,1 | 30/– |
|  | Прирост жилищного фонда | квартир | – | 1754 |
|  | тыс.м2 общ. пл. квартир | – | 88,1 |
|  | Средняя плотность усадебного жилищного фонда | домов/га | 12 | – |
|  | Плотность многоквартирного жилищного фонда: | м2 общ. пл. кв-р/га |  |  |
|  | * 1 квартал (сущ. застройка) | -//- | 10481 | 13 762 |
|  | * 2 квартал (сущ. застройка) | -//- | – |
|  | * 3 квартал (новая застройка) | -//- | 8 718 |
|  | * 4 квартал | -//- | 10 775 |
|  | * 5 квартал (новая застройка) | -//- | 8 721 |
|  | * 6 квартал (сущ. застройка) | -//- | 9 700 |
|  | * 7 квартал (новая застройка) | -//- | 8 730 |
|  | Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу) | тыс.м2 общ. пл. квартир (домов) | – | 17,4 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | * многоквартирный | -//- | – | 2,9 |
|  | * усадебный | -//- | – | 14,5 |
| **4** | **Социальная инфраструктура микрорайонного значения** |  |  |  |
|  | Учреждения дошкольного образования | мест  мест/тыс. жит. | – | 350  45 |
|  | Учреждения общего среднего образования | мест  мест/тыс. жит. | – | 1020  132 |
|  | Продовольственные магазины | м2 торг. пл. м2 торг. пл./тыс. жит. | 1435  287 | 2285  297 |
|  | Промтоварные магазины | м2 торг. пл. м2 торг. пл./тыс. жит. | 592  118 | 1442  187 |
|  | Объекты общественного питания | пос. мест  пос. мест/тыс. жит. | 105  21 | 105  14 |
|  | Объекты бытового обслуживания | раб. мест  раб. мест/тыс. жит. | 23  5 | 23  3 |
|  | Поликлиники | пос./смену  пос./ смену/тыс. жит. | 1209  242 | 1209  157 |
|  | Аптека | объект | 4 | 4 |
|  | Спортплощадки | га  га/тыс. жит. | 1,08  0,22 | 1,08  0,14 |
|  | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | м2 пл. зала м2 пл. зала/тыс. жит. | 354  71 | 854  111 |
| **5** | **Общественный фонд, всего** | тыс. м2 | 54,0 | 128,5 |
|  | в т. ч.: |  |  |  |
|  | – здания | -//- | 42,8 | 109,1 |
|  | – помещения (в жилых зданиях) | -//- | 11,2 | 19,4 |
|  | Снос общественной застройки | тыс. м2 | – | 1,2 |
|  | Прирост при трансформации и новом строительстве | тыс. м2 | – | 75,7 |
|  | Численность работающих | тыс. чел. | 2,3 | 4,2 |
|  | Средняя плотность работающих | чел./га | 193 | 309 |
| **6** | **Коммунальная застройка** |  |  |  |
|  | Общая площадь коммунального фонда | тыс. м2 | 14,9 | 79,8 |
|  | Численность работающих | тыс. чел. | 0,01 | 0,02 |
| **7** | **Инженерно-транспортная инфраструктура** |  |  |  |
|  | Протяженность уличной сети всего | км | 4,72 | 4,72 |
|  | в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1): |  |  |  |
|  | * городского значения | км | 0,81 | 1,41 |
|  | * районного значения | км | 1,46 | 0,86 |
|  | * местного значения | км | 2,45 | 2,45 |
|  | Автомобильные парковки | машино-мест | 580 | 2633 |
|  | Автомобильные стоянки | машино-мест | 481 | 1599 |
|  | Общее водопотребление | тыс. м3/сутки | 1,288 | 2,624 |
|  | Объем сточных вод | тыс. м3/сутки | 1,288 | 2,624 |
|  | Суммарная электрическая нагрузка | МВт | 5,05 | 10,3 |
|  | Суммарное теплопотребление | Гкал/ч | 13,7 | 31,8 |
|  | Количество номеров (портов) телефонной связи | тыс. номеров (портов) | 2,407 | 4,397 |
|  | Территория, требующая инженерной подготовки | га | - | - |
|  | Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т/год | 1,23 | 1,96 |
|  | Расход газа | тыс. м3/год | 1567 | 593 |
| **8** | **Охрана окружающей среды** |  |  |  |
|  | Озеленённость территории | % | 26 | 36 |
|  | Обеспеченность озелененными территориями общего пользования\* | м2/чел. | 2,8 | 2,9 |
|  | Площадь санитарно-защитных зон | га | 0,3 | - |
| **9** | **Охрана среды материальных недвижимых ценностей** |  | **-** | **-** |
|  | Площадь охранной зоны | га | - | - |
|  | Площадь зоны регулируемой застройки | га | - | - |

\* в границах проектирования

П Р И Л О Ж Е Н И Я