

Градостроительный проект
детального планирования территории в границах ул.Киселева-
ул.Куйбышева - пр.Машерова - пр.Независимости (внесение изменений
в градостроительный проект детального планирования территории в
границах ул.Киселева - ул.Красная - просп.Машерова -
просп.Независимости)

Введение

Цель градостроительного проекта детального планирования:

Целью градостроительного проекта детального планирования является регулирование градостроительных процессов развития проектируемой территории в части установления градостроительных требований к её использованию в увязке с регламентами Генерального плана г. Минска.

Для достижения целей детального плана, требуется на основании решений Генерального плана г. Минска определить уточнённые параметры для размещения функциональных и структурно-планировочных элементов, их градостроительных характеристик для планируемого перспективного развития территории в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития города.

Задачи градостроительного проекта детального планирования:

- уточнение, разработка, обоснование границ функциональных зон и их участков;
- разработка предложений по освоению территории с учётом её перспективы развития;
- разработка комплексных решения по организации транспортного обслуживания и инженерного обеспечения территории проектирования.

1.1 Стратегия градостроительного освоения территории

В настоящее время основным градостроительным документом, определяющим направления территориального развития, интенсивность и порядок использования городских территорий, является Генеральный план г. Минска.

Проектируемый район расположен на территории Центрального административного района г. Минска и занимает территорию 23,6 га.

В соответствии с принятой архитектурно-планировочной структурой генерального плана проектируемая территория расположена в планировочном ядре г. Минска, в зоне интенсивного градостроительного использования.

Проектируемая территория в соответствии с Генеральным планом г. Минска относится к зоне общественной застройки 20 О1.

В границах проектирования находится комплекс производственных и бытовых зданий ОАО «Горизонт», производственные здания бывшего троллейбусного депо №1, жилые многоквартирные дома, банк, налоговая служба и другие административные здания.

Общая площадь многоквартирного жилого фонда – 25,5 тыс.м² общ. пл. квартир. Население проектируемого района – 0,8 тыс. чел.

В границах улиц ул.Киселева – ул.Куйбышева – пр.Машерова – пр.Независимости расположены объекты, являющиеся недвижимой историко-культурной ценностью.

Территории, расположенные в зоне интенсивного градостроительного использования планировочного каркаса должны иметь наиболее высокий потенциал по уровню доступности объектов, мест приложения труда и обеспеченности инфраструктурой.

Системой регламентов генерального плана г.Минска установлено, что зоны О1 формируются на территориях в городском ядре, на примагистральных территориях радиальных направлений планировочного каркаса города на глубину 100 и 200 метров, а также в районах столичных подцентров. Включают объекты политики и бизнеса, образования и науки, истории и культуры, медицины, спорта и туризма, другие объекты общественного обслуживания, обеспечивающие расширение межрегиональных и международных функций г. Минска, а также градостроительные комплексы интегрированного жилищного строительства, участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Формирование общественной зоны в границах городского планировочного ядра должно обеспечивать приоритетное наполнение территорий новыми деловыми, информационно-управленческими и другими уникальными общественными функциями типа О1, отвечающими самой высокой социально-экономической ценности этой территории.

Территория обладает высоким градостроительным потенциалом за счет хороших транспортных связей с другими районами города, пешеходной доступностью станции метрополитена «Площадь победы» (400-600м), близостью крупных существующих и

проектируемых комплексов общественного обслуживания, хорошей доступностью ландшафтно-рекреационных территорий водно-зеленого диаметра г.Минска.

Генеральный план г.Минска предусматривает разработку детальной программы сбалансированного развития планировочного ядра города и формирование градостроительного ансамбля центральной части белорусской столицы в границах первого кольца с размещением уникальных столичных градоформирующих комплексов.

При этом должно обеспечиваться сохранение историко-культурных ценностей, расположенных на территориях всех общественных зон города.

1.2. Функциональное зонирование территории

Существующее функциональное зонирование района проектирования

Согласно Генеральному плану г. Минска в части функционального зонирования и основных параметров застройки, на проектируемой территории установлены следующие функциональные зоны:

20 О1 - зона многофункциональной общественной застройки.

Проектное функциональное зонирования района проектирования

- Проектируемая территория относится к зоне многофункциональной общественной застройки **20 О1** в соответствии с планом функционального зонирования Генерального плана г.Минска. и сохраняет свое функциональное назначение.
- Характер проектного функционального распределения территории представлен на чертеже «Детальный план».
- В границах проектируемой территории выделяется территория общественной застройки, жилой застройки, коммунально-обслуживающих объектов, объектов социально-гарантированного обслуживания.
- В границах проектирования выделяется два квартала:
 - **Квартал №1** в границах ул.Куйбышева-просп.Машерова-ул.Киселева-ул.Красная

- **Квартал №2** в границах ул.Красная-просп.Машерова-просп.Независимости-ул.Киселева

- Территория **Квартала №1** распределяется на зону общественной многофункциональной застройки (О2) , зону жилой застройки по пр. Машерова (реконструкция производственного корпуса) и зону коммунально-обслуживающую (П4к-о) по ул. Красной (существующее пожарное депо).
- **Квартал №2** – зона жилой многоквартирной застройки (Жм-в) с объектами гарантированного социального обслуживания (детское дошкольное учреждение).

Основные проектные предложения

Настоящим проектом предлагается реконструкция территории в границах улиц: ул.Киселева-ул.Куйбышева-пр.Машерова-пр.Независимости. Основные положения предстоящей реконструкции заключаются в следующем:

1. Трансформация территории бывшего троллейбусного парка под жилую многоквартирную застройку с элементами общественного обслуживания.
2. Трансформация территории бывшего завода «Горизонт» под общественную застройку с элементами жилой застройки.
3. Реконструкция существующих производственных корпусов бывшего завода «Горизонт» под общественную и жилую застройку.
4. Сохранение зданий и территорий, относящихся к историко-культурным ценностям.
5. Формирование нового квартала жилой застройки с элементами общественного обслуживания в границах ул.Красная-просп.Машерова-просп.Независимости-ул.Киселева
6. Гуманизация жилой среды района нового жилищного строительства путем формирования комфортных внутридворовых пространств, насыщение среды элементами общественного обслуживания. Сохранение и благоустройство существующих зеленых насаждений и пешеходных связей в жилой зоне.
7. Формирование сети улиц и проездов для оптимального транспортного обслуживания жилых и производственных территорий с организацией подземных и наземных стоянок и парковок.

8. Совершенствование инженерного обеспечения существующей и проектируемой застройки в пределах территории проектирования.

1.3. Функционально-планировочная организация территории

Функционально-планировочная организация проектируемой территории формировалась на базе исходной информации об объектах строительства, разработанных детальными планами и проектах застройки, существующего положения и градостроительной политики развития данной территории в соответствии с разработанной ранее и утвержденной документацией.

Проектное предложение разрабатывалось с учетом планировочных ограничений, технико-экономических обоснований реконструкции территории в жилую застройку, планировочных возможностей размещения объектов социально-гарантированных объектов обслуживания, экономических возможностей реконструкции производственных территорий.

В границах проектирования выделяется два квартала:

Квартал №1 в границах ул.Куйбышева-просп.Машерова-ул.Киселева-ул.Красная

Проектом предлагается реконструкция части существующих зданий под общественную и (частично) жилую функции, снос производственных корпусов внутри квартала для высвобождения территории для нового строительства. Здания, представляющие историко-культурную ценность сохраняются с соблюдением режимов зоны охраны историко-культурных ценностей и зоны регулирования застройки III-го режима содержания (в соответствии с проектом зон охраны ОАО "Белреставрация").

Обеспечивается создание системы внутренних открытых и озеленённых пространств общего пользования для посетителей офисов, объектов торговли, культуры и жилого дома с паркингом в реконструируемом производственном корпусе по пр.Машерова, для обслуживания сохраняемых зданий банков (ЗАО «Альфабанк» и ОАО «Беларусбанк») и налоговой инспекции. Предусматривается система пешеходных связей объектов внутренней зоны с прилегающими улицами и соседними кварталами.

Парковки и стоянки автомобилей размещаются в основном в наземных пространствах под открытыми общественными площадками и объектами строительства. Жилой дом проектируется с паркингом в двух уровнях на первом этаже реконструируемого производственного корпуса. Нормативная обеспеченность парковками и стоянками достигается за счет совместного использования парковок общественных и жилых объектов.

Квартал №2 границах ул.Красная-просп.Машерова-просп.Независимости-ул.Киселева

Проектом предлагается реконструкция территории со сносом производственных построек бывшего троллейбусного парка, сохранением существующих жилых зданий по ул.Киселева и просп.Независимости и новым строительством жилищного и, частично, общественного фонда с соблюдением режимов зоны охраны историко-культурных ценностей, зоны регулирования застройки I-го режима содержания (высота зданий не выше отметки 226,0 м при отметках уровня земли 202,5 м -205,0 м в Балтийской системе высот и зоны регулирования застройки II-го режима содержания (высота зданий не выше отметки 236,0 м при отметках уровня земли 205,0 м -212,0 м в Балтийской системе высот в соответствии проектом зон охраны историко-культурных ценностей ОАО "Белреставрация".

Предусматривается сохранение сложившейся в границах центра г.Минска структуры и масштаба существующих кварталов, застройку участка интегрированным жилым комплексом с объектом социально-гарантированного обслуживания (детское дошкольное учреждение), подземными паркингами и объектами общественного обслуживания в первых этажах.

Озелененная пешеходная аллея разделяет замкнутые жилые кварталы с встроенными помещениями обслуживания и подземными паркингами. Нормативная обеспеченность жилья парковками и стоянками также достигается при совместном использовании парковок объектов обслуживания.

Градостроительные мероприятия по реконструкции проектируемой территории предлагается разделить на две очереди:

I очередь освоения (до 2025г.)

- снос зданий и сооружений троллейбусного депо (№30,31 по экспл. опорного плана)
- строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и подземными автостоянками (№40 по экспл. детального плана)
- строительство детского сада (№41 по экспл. детального плана)

II очередь освоения (до 2030г.)

- Снос зданий и сооружений бывшего завода «Горизонт» внутри квартала №1
- Реконструкция корпусов бывшего завода «Горизонт» по ул.Куйбышева и пр. Машерова. (№ 23,6,8,12 по экспл. детального плана)
- Строительство торгово-развлекательного центра с подземным паркингом (№ 39 по экспл. детального плана)
- Реконструкция зданий банков (№ 1, 20 по экспл. детального плана)

Ожидаемые результаты реконструкции территории:

- Формирования полноценных жилых кварталов с реализацией градостроительной ценности проектируемой территории:
 - насыщение объектами общественных функций уличного пространства;
 - формирование фронта застройки вдоль основных улиц;
 - организация системы культурно-бытового обслуживания;
- Улучшение общих показателей эффективности использования проектируемой территории в соответствии с регламентами Генерального плана г. Минска.
- Улучшение экологических показателей проектируемой территории в связи со сносом и трансформацией производственных зданий и сооружений, увеличением озелененных пространств в соответствии с регламентами Генерального плана г. Минска.

1.4 Этапы реализации проекта детального планирования

Проектом устанавливаются следующие временные этапы очередности освоения территории:

1-я очередь – до 2025 г.,

2-я очередь – 2026-2030 гг.

На первом этапе предусматривается:

- снос производственных зданий ГП «Минсктранс» и КУП «Медик» – 15,1 тыс. м² (квартал 2);
- строительство в квартале 2 жилого комплекса (57,0 тыс. м²) со встроенно-пристроенными помещениями (не менее 9,0 тыс. м²) и подземными паркингами (№40 по экспликации чертежа «детальный план») и детского сада на 60 мест (№41).

На втором этапе (2026-2030гг.) предусматривается полная реализация заложенных проектных решений.

- снос зданий и сооружений бывшего завода «Горизонт» внутри квартала №1
- реконструкция корпусов бывшего завода «Горизонт» по ул. Куйбышева и пр. Машерова. (№ 23,6,8,12 по экспл. детального плана)
- строительство торгово-развлекательного центра с подземным паркингом (№ 39 по экспл. детального плана)
- реконструкция зданий банков (№ 1, 20 по экспл. детального плана).

1.5 Механизмы и условия реализации проекта

- После утверждения в установленном порядке корректуры проекта детального планирования, утверждения и расчета красных линий, вносятся изменения в План красных линий г.Минска в пределах границ проектирования.

- Для полной реализации проектных решений должен быть произведен снос строений бывшего завода "Горизонт" и бывшего троллейбусного депо и разработан проект застройки территории в установленных данным проектом границах.

- Реализация инвестиционных участков возможна после утверждения проекта в установленном порядке, расчета и изменения действующих красных линий.

2. Регламенты градостроительного использования проектируемой территории

2.1 Параметры застройки и использования территории

Системой регламентов генерального плана г.Минска установлено, что зоны О1 формируются на территориях в городском ядре, на примагистральных территориях радиальных направлений планировочного каркаса города на глубину 100 и 200 метров, а также в районах столичных подцентров. Включают объекты политики и бизнеса, образования и науки, истории и культуры, медицины, спорта и туризма, другие объекты общественного обслуживания, обеспечивающие расширение межрегиональных и международных функций г. Минска, а также градостроительные комплексы интегрированного жилищного строительства, участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Формирование общественной зоны в границах городского планировочного ядра должно обеспечивать приоритетное наполнение территорий новыми деловыми, информационно-управленческими и другими уникальными общественными функциями типа О1, отвечающими самой высокой социально-экономической ценности этой территории.

2.2 Интенсивность градостроительного освоения

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон регулируется коэффициентом интенсивности застройки ($K_{ин}$ м²/м²)

1. Общественные территории:	5,0–1,0
административно-деловые	5,0–4,0
научно-образовательные	2,0–1,5
торгово-бытовые	2,5–2,0
культурно-просветительные	2,0–1,5
лечебно-оздоровительные	1,5–1,0
спортивные	2,0–1,5
2. Жилые (Жсм)	2,5–1,4
3. Производственные – П4-ко	2,0–1,5

Застройка жилых зон многоквартирного типа характеризуется показателями плотности жилого фонда и населения, коэффициентом интенсивности застройки участка ($K_{ин}$).

Тип застройки	Плотность жилого фонда на уровне микрорайона (брутто), м ² /га / Количество квартир (домов) на 1 га (брутто), кв./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент интенсивности застройки участка, K _{ин}
ЖМ Многоквартирная*:			
ЖМ-высокоплотная в (многоэтажная)	6001–7600 –	231–290	1,4–2

*В условиях реконструкции территорий сложившейся жилой застройки допускается увеличивать или уменьшать расчетные параметры населения и жилого фонда, но не более 15 %.

2.3 Соотношение видов застройки и использования территорий общественных зон.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50 % соответствующей «приоритетной» общественной застройки. Объекты «возможного» размещения не должны превышать 40 % территории зоны.

2.4 Системой регламентов устанавливаются следующие **нормативные показатели интенсивности посетительских потоков** для общественных зон, в соответствии с которыми регулируется их размещение в структуре города:

1. очень высокие – >50 тыс. чел./сут.;
2. высокие – 50–20 тыс. чел./сут.;
3. средние – 20–10 тыс. чел./сут.;
4. низкие – <10 тыс. чел./сут.

2.5 Соотношение общественных объектов в общественных зонах устанавливается в следующих пределах:

Тип общественной зоны	Индекс зоны	Доля общественных объектов с посетительскими потоками		
		высокими 50–20 тыс. чел./сутки	средними 20– 10 тыс. чел./сутки	низкими < 10 тыс. чел./сутки
Многофункциональная застройка системы общегородского центра	О1	до 60 %	до 50 %	до 20 %

2.6 Застроенность и озелененность территорий устанавливаются в следующих пределах:

Застроенность и озелененность общественных территорий:

№ п/п	Индексы	Тип застройки общественных зон	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность
	О1(2)	Общественные зоны			
1	О1(2)сп-а	Административно-деловые центры	до 50	до 40	25
2	О1(2)сп-к	Культурно-просветительные центры	до 40	до 40	25
3	О1(2)сп-т	Торгово-бытовые центры	до 50	до 40	25

Примечание. В условиях реконструкции возможно снижение параметров озелененности на 25 %.

Застроенность и озелененность жилых территорий:

№ п/п	Индексы	Тип застройки жилых зон (подзон)	Показатели освоения		
			процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности
1	Жм	Жилая многоквартирная			
	Жм-в	высокоплотная*	14–20	30–45	45–55

Примечание. На жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная для г.Минска нормативная (ТКП) потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя

На территориях планировочного каркаса планировочных районов г. Минска, выделенных генеральным планом в форме зон с высоким градостроительным потенциалом вдоль общегородских и районных магистралей на 100-метровую глубину от «красных линий», а также в 200-метровом окружении остановок общественного транспорта на общегородских магистралях, устанавливается приоритет размещения высокоплотной и среднеплотной смешанной жилой застройки.

2.7. Ограничение высоты проектируемых зданий.

В соответствии с «Проектом зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей».

2.8 Ограничения сноса и реконструкции зданий по признакам историко-культурной ценности в соответствии с «Проектом зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей».

3. Основные технико-экономические показатели градостроительного проекта

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	В т. ч. 1-я очередь (до 2025г.)
1	Население				
	Численность населения	тыс. чел.	0,8	3,14	2,6
	Плотность населения	чел. /га	211	273	242
2	Территория				
	Площадь территории в границах детального планирования	га / %	23,6 / 100,0%	23,6 / 100,0%	23,6 / 100,0%
	Площадь территорий в границах планировочных образований (квартал, микрорайон)	га / %	18,1 / 76,7%	17,9 / 75,8%	17,9 / 75,8%
	Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
	• жилые	-//-	2,9 / 12,3%	9,8 / 41,5%	9,1 / 38,6%
	• общественные	-//-	1,0 / 4,2%	7,6 / 32,2%	1,0 / 4,2%
	• производственные	-//-	14,2 / 60,2%	0,5 / 2,1%	7,8 / 33,0%
	• улицы	-//-	5,5 / 23,3%	5,7 / 24,2%	5,7 / 24,2%
3	Жилая застройка				
	Общее количество жилищного фонда	квартир	427	1581	1304
		тыс. м ² общ. пл.	25,5	100,5	82,5
	в том числе:				
	• многоквартирного малоэтажного (1-3 этажа)	-//-	–	–	–
	• многоквартирного среднеэтажного (4-5 этажей)	-//-	16,3	73,3	73,3
	• многоквартирного многоэтажного (6 этажей и выше)	-//-	9,2	27,2	9,2
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	31,9	32,0	32,0
	Прирост жилищного фонда	квартир	–	1250	948
		тыс.м ² общ. пл. квартир	–	75,0	57,0
	Средняя плотность жилищного фонда	м ² общ. пл. кв-р/га	6711	8740	8300
	Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	тыс.м ² общ. пл. квартир	–	–	–
4	Производственная застройка				
	Общая площадь производственной застройки	тыс. м ²	104,2	72,8	134,3
	Численность работающих	тыс. чел.	1,0	0 07	0,8
	Средняя плотность работающих	чел./га	99	40	103
№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	В т. ч. 1-я очередь (до 2025г.)
5	Социальная инфраструктура				
	Учреждения дошкольного образования	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	–	<u>60</u> 19	<u>60</u> 23

	Продовольственные магазины	$\frac{\text{м}^2 \text{ торг. пл.}}{\text{торг. пл./тыс. жит.}}$	$\frac{415}{519}$	$\frac{1015}{323}$	$\frac{1015}{390}$
	Промтоварные магазины	$\frac{\text{м}^2 \text{ торг. пл.}}{\text{торг. пл./тыс. жит.}}$	$\frac{279}{349}$	$\frac{27979}{8910}$	$\frac{2979}{1146}$
	Объекты общественного питания	$\frac{\text{пос. мест}}{\text{пос. мест/тыс. жит.}}$	$\frac{12}{15}$	$\frac{957}{305}$	$\frac{257}{99}$
	Объекты бытового обслуживания	$\frac{\text{раб. мест}}{\text{раб. мест/тыс. жит.}}$	$\frac{93}{116}$	$\frac{327}{104}$	$\frac{77}{30}$
	Аптека	объект	1	1	1
	Кинотеатр	$\frac{\text{мест}}{\text{мест/тыс. жит.}}$	–	$\frac{1000}{318}$	–
	Бассейны	$\frac{\text{м}^2 \text{ водн. зерк.}}{\text{м}^2 \text{ водн. зерк./тыс. жит.}}$	–	$\frac{300}{96}$	$\frac{300}{115}$
	Спортзалы	$\frac{\text{м}^2 \text{ пл. зала}}{\text{м}^2 \text{ пл. зала/тыс. жит.}}$	–	$\frac{5400}{1720}$	$\frac{400}{154}$
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	$\frac{\text{м}^2 \text{ пл. пола}}{\text{м}^2 \text{ пл. пола/тыс. жит.}}$	–	$\frac{400}{127}$	$\frac{400}{154}$
6	Общественная застройка				
	Общая площадь общественного фонда	тыс. м ²	20,7	163,5	42,2
	Численность работающих	тыс. чел.	0,9	5,6	1,5
	Средняя плотность работающих	чел./га	578	632	578
7	Инженерно-транспортная инфраструктура				
	Протяженность уличной сети всего	км	2,45	2,45	2,45
	в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1):				
	– общегородского значения	км	1,04	1,04	1,04
	– районного значения	км	1,06	1,06	1,06
	– местного значения	км	0,35	0,35	0,35
	Места для хранения автотранспорта для общественных и производственных объектов (по расчёту)	машино-мест	307	2467*	748*
	Места для хранения автотранспорта для населения (по расчёту)	машино-мест		1109	914
	Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	0,324	1,44	1,05
	Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	0,324	1,44	1,05

	Суммарная электрическая нагрузка	МВт	4,1	13,9	6,8
	Суммарное теплоспо потребление	МВт	7,79	25,9	15,8
	Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,780	2,30	1,37
	Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,33	1,78	0,91
	Расход газа	тыс. м ³ /год	68	68	68
8	Охрана окружающей среды				
	Озелененность территории	%	12	40	20
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.	-	_*_*	_*_*
	Площадь санитарно-защитных зон	га	13,63	1,8	9,5
9	Охрана среды материальных недвижимых ценностей				
	Площадь охранной зоны	га	5,28	5,28	5,28
	Площадь зоны регулируемой застройки	га	7,71	7,71	7,71

* расчетное количество машино-мест уточняется на последующих стадиях проектирования в зависимости от количества квартир и объемов общественного и производственного фондов, принятых в проектах застройки. Для квартала №1 предлагается выполнить на следующих стадиях специальную работу по оценке запаса пропускной способности, а также моделирование ситуации по распределению транспортных потоков на перспективу для определения вместимости проектируемого паркинга

** отсутствие озеленения общего пользования в пределах территории проектирования восполняется повышенным уровнем озеленения ограниченного пользования на проектируемых жилых территориях и наличием в пределах пешеходной доступности ландшафтно-рекреационных элементов ЛР25 (парк им. М.Горького, сквер по ул. Коммунистической и т.д.).