

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
КОМИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Проектное коммунальное унитарное предприятие «МИНСКПРОЕКТ»

Заказчик: Комитет архитектуры и градостроительства

Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Козлова – ул. Платонова – ул. Гикало – просп. Независимости (внесение изменений в градостроительный проект детального планирования реконструкции жилого квартала «Золотая Горка»).

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

Пояснительная записка

16.014-00

Индв.	
Подпись и дата	
Взам. инв.	

Минск, 2023

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Основание для выполнения проектных работ:

Проект разработан на основании письма-заказа №14-3-1/99 от 17.05.2016 г. Комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома.

Цель детального плана:

Регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к её использованию и застройке в увязке с Генеральным планом г. Минска.

Задачи детального плана:

Разработка и обоснование предложений по функционально-планировочной организации проектируемого района с уточнением границ функциональных зон и регламентов освоения и реконструкции существующей застройки.

Материалы, использованные при разработке проекта:

- Генеральный план г. Минска с прилегающими территориями в пределах перспективной городской черты, разработанный УП «Минскградо», утвержденный Указом Президента Республики Беларусь № 165 от 23.04.2003 г., с внесёнными изменениями и дополнениями, утверждёнными Указом Президента Республики Беларусь № 234 от 05.05.2010 г.;
- Проект детальной планировки района в границах улиц Козлова, Платонова, Гикало, проспекта Фр. Скорины в г. Минске (объект № 1-541-96. РУП «Институт Белжилпроект». 1996г.);
- Проект зон охраны объектов историко-культурного наследия, который разработала субподрядная организация – «Проектный филиал ОАО «Белреставрация» объект № 39/16.

В качестве топографической основы для разработки чертежей детального плана использованы топографические планы в электронном виде в масштабе 1:500, уменьшенные до масштаба 1:2000, представленные комитетом архитектуры и градостроительства Мингорисполкома.

Основные понятия, используемые в тексте:

- **Градостроительный регламент** – установленные градостроительной документацией требования (предпочтения, ограничения и запрещения) к архитектурной и градостроительной деятельности, соблюдение которых обеспечивает комплексное и устойчивое развитие всей проектируемой территории в границах детального планирования;
- **Функциональное зонирование** – выделение в пределах объекта планирования участков территорий (зон) определенного назначения, обоснование и установление в границах этих территорий соответствующего градостроительного регламента;
- **Интенсивность использования территории участка застройки** – отношение суммарной площади пола всех этажей зданий к площади участка (Кин);
- **Застроенность** – отношение застроенной части участка к его общей площади;
- **Озеленённость** – степень озеленения застроенной части городской территории, рассчитывается как процентное отношение площади озеленённой территории той или иной функциональной зоны к общей площади зоны.

РАЗДЕЛ 1. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Размещение проектируемой территории в планировочной структуре города

Проектируемая территория расположена большей частью (пл. 71,95 га) в Советском административном районе г. Минска, остальной участок территории (пл. 4,35 га), расположен в Первомайском административном районе города. Границами участка являются с северо-запада – просп. Независимости; с северо-востока – ул. Гикало; с востока – ул. Платонова; с юго-запада – ул. Козлова.

В структуре города территория прилегает к диаметру 1-го Транспортного Кольца, то есть просп. Независимости.

В соответствии с регламентами Генерального плана г. Минска проектируемая территория расположена в зоне общегородского центра с интенсивным градостроительным использованием территории и преимущественным размещением общественных функций (20 О), предприятий высокой и средней структурообразующей значимости, а также высокой и среднеплотной многоквартирной жилой смешанной застройки (3 Жсм); в зоне особого архитектурно-пространственного регулирования застройки (ограничения высоты размещаемой застройки в соответствии с масштабом существующих зданий, а также учётом исторического контекста в архитектуре зданий).

На проектируемой территории выделены зоны особого государственного регулирования, включающие объекты, имеющие статус историко-культурных ценностей. Это здание Белорусской государственной филармонии; здания по просп. Независимости между ул. Козлова и бульваром В. Мулявина; костёл Святой Троицы (Святого Роха); здания по ул. Козлова между просп. Независимости и ул. Михайлова; церковь Александра Невского на территории военного кладбища; надмогильные памятники М. Д. Мицкевичу, Якубу Колосу, Янке Купале (на территории военного кладбища); военное кладбище.

Кроме того, в пределах проектируемой территории существуют здания, которые в соответствии с постановлением Министерства культуры Республики Беларусь №4 от 10.02.2015 г, находятся на временной охране и здания, обладающие комплексом архитектурно-исторических качеств, необходимых для придания статуса историко-культурной ценности.

Целью разработки детального плана является обеспечение правового поля инвестиционной деятельности в границах работ, уточнение границ функциональных зон, определение параметров жилой застройки и объектов культурно-бытового обслуживания с целью обеспечения оптимальных условий проживания населения как возводимой застройки, так и существующей застройки со сложившейся жилой средой.

1.2. Современный баланс территории

Общая площадь территории составляет 76,3 га (100%). Анализ современного использования территории показал, что:

- а) наиболее значительную часть занимают жилые территории 40,6 га (53,2%) и представлены как территорией многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными объектами культурно-бытового назначения, учреждениями дошкольного и общего среднего образования, и озеленёнными территориями микрорайонного значения, так и территорией усадебной застройки (0,2 га);

- б) общественные территории занимают 14,9 га (19,5%) и представлены административно-деловыми объектами:
- ОАО «Белпромстройбанк», ГХУ Управления делами Президента РБ, ЗАО «Оргстрой», ОАО «БПС-Сбербанк», Посольства Кубы, Ливана, Китая и т.д. – 6,9 га (9,1%);
 - торгово-бытовыми объектами: ОАО «ЦУМ» и др. – 1,1 га (1,4%);
 - культурно-просветительными объектами: Белгосфилармония, ГУ Минская областная библиотека им. А.С. Пушкина, Белорусский союз художников, Дворец Искусств, Белорусский государственный молодёжный театр, Приход храма Благоверного князя Александра Невского, Римско-католический приход костёла Святой Троицы и др. – 3,2 га (4,2%);
 - лечебно-оздоровительными объектами: Республиканский госпиталь МВД РБ; 1-я детская городская поликлиника и т.д. – 2,9 га (3,8%);
 - спортивными объектами: спортивный комплекс «Лазурный» и т.д. – 0,8 га (1,0%);
- в) военное кладбище занимает 4,022 га (5,2%).
- г) коммунально-обслуживающие территории занимают 0,3 га (0,4%);
- д) озеленённые территории общего пользования занимают 1,64 га (2,1%) и представлены сквером им. В. Мулявина, Бондаревским сквером и сквером города-побратима Чаньчунь;
- е) остальные территории представлены улично-дорожной сетью, которая занимает 14,9 га (19,6%) проектируемой территории.

Таблица 1.2.1. Баланс современного использования территории.

№ п/п	Наименование территории	Площадь	
		га	%
1	Жилая территория	40,6	53,2
	в том числе:		
	- многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными объектами культурно-бытового назначения;	34,3	45,0
	- усадебной застройки;	0,2	0,26
	- учреждений дошкольного образования;	1,8	2,36
	- учреждения общего среднего образования.	4,3	5,6
2	Общественные объекты	14,9	19,5
	в том числе:		
	- административно-деловые;	6,9	9,1
	- торгово-бытовые;	1,1	1,4
	- культурно-просветительные;	3,2	4,2
	- лечебно-оздоровительные;	2,9	3,8
	- спортивные.	0,8	1,0
3	Озеленённые территории	1,64	2,1
	в том числе:		
	- скверы.	1,64	2,1

№ п/п	Наименование территории	Площадь	
		га	%
4	Улично-дорожная сеть	14,9	19,6
	в том числе:		
	- магистральная улица общегородского значения;	8,1	10,6
	- жилые местные улицы;	6,8	9,0
5	Коммунально-обслуживающие объекты	0,3	0,4
6	Кладбище	4,022	5,2
Всего:		76,3	100,0

1.3. Современная социально-экономическая и демографическая ситуация

1.3.1. Жилищный фонд

В границах детального плана существующий жилищный фонд составляет **276,00** тыс. м² общей площади квартир и представлен **92** домами, в том числе:

- усадебные дома – 2 домами общей площадью квартир 0,4 тыс. м²;
- общежития – 3 домами общей площадью квартир 5,6 тыс. м²;
- многоквартирные жилые дома:
 - повышенной этажности (10-19 этажей) – общей площадью квартир 31,3 тыс. м² (11,4%);
 - повышенной этажности (6-9 этажей) – общей площадью квартир 42,5 тыс. м² (15,4%);
 - средней этажности (4-5 этажей) – общей площадью квартир 189,4 тыс. м² (68,6%);
 - малой этажности (1-3 этажа) – общей площадью квартир 12,8 тыс. м² (4,6%).

1.3.2. Учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания

На территории проектирования расположен широкий спектр учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания, а именно:

- продовольственные магазины – 10 объектов;
- промтоварные магазины – 35 объектов;
- предприятия общественного питания – 15 объектов;
- предприятия бытового и коммунального обслуживания – 39 объектов;
- банки, сберкассы, учреждения связи – 6 объектов;
- учреждения здравоохранения – 14 объектов;
- объекты физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения – 9 объектов;
- объекты культурно-просветительного назначения – 4 объекта;
- культовые сооружения – 2 объекта;
- специализированные учреждения дошкольного и среднего школьного образования – 3 объекта.

Проведённый анализ свидетельствует, что размещение проектируемой территории в центральной части города обуславливает наличие большого числа объектов обслуживания городского и районного значения.

При этом, однако, население жилых домов, а также сотрудники, работающие на предприятиях и в учреждениях общественной застройки, не обеспечены нормативным количеством автостоянок.

Уровень обеспеченности учреждениями дошкольного образования – 88%. На территории проектирования расположены следующие учебно-воспитательные учреждения:

- Общеобразовательная школа № 91;
- Общеобразовательная школа № 19;
- Детский сад № 5;
- Детский сад № 15;
- Детский сад № 111;
- Детский сад № 146;

Взрослое население района обслуживается в поликлинике на 800 пос. в смену, которая расположена по адресу ул. Ульяновская, 5.

1.4. Современное состояние окружающей среды

Территория проектируемого района имеет ярко выраженный рельеф, перепад высот составляет 26 м. Наиболее возвышенная часть территории находится восточнее её центра, в зоне завершения ул. Берестянской.

Существующие инженерно-геологические характеристики проектируемого района, согласно «Схеме инженерно-геологического районирования г. Минска» в целом благоприятны для строительства.

Половина территории (юго-восточная часть) проектируемого района попадает в зону влияния Ошмянского радонового разлома, что обуславливает повышение концентрации радона в воздухе. При строительстве зданий и сооружений в пределах этой зоны необходимо принимать меры по вентиляции воздуха подвальных помещений и первых этажей, изоляцию всех верхних этажей, учитывать в конструкциях зданий и сооружений условия сейсмичности.

Данные ГУ «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» см. раздел 16.014 – ООС «Охрана окружающей среды», где более подробно дана оценка современного состояния окружающей среды.

1.5. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Транспортное обслуживание проектируемой территории осуществляется по магистралям общегородского значения – пр. Независимости и ул. Козлова; по магистрали районного значения – ул. Платонова; по основной жилой улице – ул. Гикало.

Внутреннее обслуживание территории обеспечивается рядом жилых улиц, разделяющих район на кварталы.

Улично-дорожная сеть

Проспект Независимости – главная улица города, магистраль общегородского значения категории «А», обеспечивает основные транспортные связи по направлениям «Городской центр – внешняя сеть автодорог на Москву и Витебск». Проспект является общегородской магистральной улицей категории «А» с регулируемым движением. По её трассе проходит 1-я линия Минского метрополитена.

Улица Козлова – магистраль общегородского значения категории «А», распределяющая транспортные потоки между районами города. По её оси в одном уровне с проезжей частью проходит трамвайная линия.

Улица Платонова выполняет функцию районной магистрали категории «Б» и выходит на трассу будущего 2-го Транспортного Кольца (ул. Сурганова).

В систему улиц местного значения входят:

- ул. Гикало – основная жилая улица категории «Ж»;
- ул. Золотая Горка, ул. Краснозвёздная, ул. Смолячкова, ул. Берестянская, бульвар Мулявина – жилые улицы категории «Ж».

Светофорное регулирование организовано на пересечениях улиц:

- пр. Независимости – ул. Козлова;
- ул. Козлова – ул. Золотая Горка;
- ул. Козлова – ул. З. Бядули;
- ул. Козлова – ул. Берестянская;
- ул. Козлова – ул. Платонова;
- ул. Платонова – ул. Гикало.

Организовано одностороннее движение:

- на ул. Краснозвёздной (выезд на пр. Независимости, въезд с ул. Платонова);
- на бульвар Мулявина (въезд с пр. Независимости, выезд на пр. Независимости);
- на ул. Гикало (выезд на пр. Независимости).

Плотность существующей уличной сети района (при застроенной части территории в красных линиях – 0,682 км²) составляет $5,444/0,682 = 7,98$ км/км², в том числе магистральной $1,254/0,682 = 1,84$ км/км². Протяжённость окаймляющих магистральных улиц принята в соответствии с параметрами, указанными в таблице 1.5.1.

Пассажирский транспорт

Проектируемая территория обслуживается 1-й линией Минского метрополитена со станцией «Площадь Якуба Коласа» с входами-выходами, расположенными в зоне ОАО «ЦУМ» и в зоне Белорусской государственной филармонии, а также со станции «Площадь Победы» с входами-выходами в зоне перекрёстка просп. Независимости – ул. Козлова; маршрутами автобуса и маршрутного такси, проходящими по просп. Независимости; маршрутами автобуса и трамвая, проходящими по ул. Козлова; маршрутами автобуса, проходящими по ул. Платонова.

1.6. Существующее инженерное обеспечение

Инженерные сети обеспечивают существующие потребности в полном объёме. Участки сетей, попадающие под пятно застройки, подлежат перекладке.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

2.1. Основные проектные решения

Проектируемая территория расположена большей частью (пл. 71,95 га) в Советском административном районе г. Минска, остальной участок территории (пл. 4,35 га), расположен в Первомайском административном районе города. Границами участка являются с северо-запада – просп. Независимости; с северо-востока – ул. Гикало; с востока – ул. Платонова; с юго-запада – ул. Козлова.

В структуре города территория прилегает к диаметру 1-го Транспортного Кольца, то есть просп. Независимости.

В соответствии с регламентами Генерального плана г. Минска проектируемая территория расположена в зоне общегородского центра с интенсивным градостроительным использованием территории и преимущественным размещением общественных функций (20 О), предприятий высокой и средней структурообразующей значимости, а также высокой и среднеплотной многоквартирной жилой смешанной застройки (3 Жсм); в зоне особого архитектурно-пространственного регулирования застройки (ограничения высоты размещаемой застройки в соответствии с масштабом существующих зданий, а также учётом исторического контекста в архитектуре зданий).

Общая площадь территории составляет 76,3 га. В целях конкретизации размещения жилой и общественной застройки в условиях сложившейся планировочной структуры детальным планом предусматривается выделение в пределах проектируемого района расчётно-планировочных образований с буквенными обозначениями, которое представлено на схеме расчётно-планировочных образований на чертеже «Детальный план»:

- «А», ограниченное красными линиями: просп. Независимости, ул. Гикало, ул. Золотая Горка, бульвар Мулявина ($S \approx 7,1$ га);
- «Б», ограниченное красными линиями: просп. Независимости, ул. Козлова, бульвар Мулявина, ул. Золотая Горка ($S \approx 13,4$ га);
- «В», ограниченное красными линиями: ул. Гикало, ул. Платонова, ул. Краснозвёздной, ул. Берестянской, бульвар Мулявина ($S \approx 19,3$ га);
- «Г», ограниченное красными линиями: ул. Золотая Горка, бульвар Мулявина, ул. Берестянская, ул. Краснозвёздная ($S \approx 12,2$ га);
- «Д», ограниченное красными линиями: ул. Козлова, ул. Золотая Горка, ул. Краснозвёздная, ул. Михайлова ($S \approx 3,9$ га);
- «Е», ограниченное красными линиями: ул. Козлова, ул. Михайлова, ул. Краснозвёздная, ул. Берестянская ($S \approx 4,02$ га);
- «Ж», ограниченное красными линиями: ул. Козлова, ул. Берестянская, ул. Краснозвёздная, ул. Платонова ($S \approx 3,4$ га).

2.2. Жилищный фонд и население

На территории проектирования в соответствии с проектными предложениями размещается жилой фонд общей площадью **273,19 тыс. м²**. (92 дома, в том числе сохраняемые дома и общежития).

Жилищный фонд 2-х общежитий составит 5,05 тыс. м².

Квартирный фонд составит 5495 единиц. Проектным решением предусматривается преимущественное сохранение существующего многоквартирного жилого фонда; модернизация и возможная трансформация существующих жилых домов; снос (убыль) существующего жилого фонда.

На 1-ю очередь строительства планируется снос жилого дома по ул. Золотая горка, 8А в Квартале «Г».

2.3. Учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания

На 1-ю очередь строительства планируется ввести в сеть объектов культурно-бытового обслуживания следующие предприятия:

- перепрофилирование и реконструкция существующего детского дома № 4 по ул. Берестянской, под специализированный детский сад на 140 мест (Квартал «В», №32В по г.п.);

- перепрофилирование и реконструкция домовладения по ул. Краснозвёздной, 31 в связи с размещением «Центра современного искусства «Квартирник» (Квартал «В», № 40В по г.п.).

На перспективу предусмотрены:

- снос существующих боксовых гаражей и прочих хозяйственных строений не-надлежащего внешнего вида в пределах Квартал «Б»;
- снос существующего административно-производственного здания в пределах Квартала «В» по ул. Гикало, 22б под намечаемое строительство подземного паркинга (№47В по г.п.);
- снос существующего административно-производственного здания в пределах Квартала «В» по ул. Платонова, 31А.

Таблица 2.3.1. Перечень объектов культурно-бытового обслуживания, размещаемых в детальном плане

№ п /п	Наименование учреждения	Ед.изм.	Мощность	Примечание
Квартал «Б»				
1	Объект бытового обслуживания	раб. мест	6	№ 5Б по ДП
2	Объект бытового обслуживания	раб. мест	4	№ 10Б по ДП
3	Объект бытового обслуживания	раб. мест	7	№ 20Б по ДП
4	Объект бытового обслуживания	раб. мест	6	№ 23Б по ДП
5	Объект бытового обслуживания	раб. мест	4	№ 28Б по ДП
Квартал «В»				
6	Учреждения дошкольного образования (специализированное)	мест	140	№32В по ДП
7	Офисы «Джорджия» с продовольственным магазином	раб. мест	25	№ 34В по ДП
8	Центр Современного искусства «Квартирник»	раб. мест	20	№ 40В по ДП
Квартал «Г»				
9	Объект бытового обслуживания	раб. мест.	20	№ 20Г по ДП
10	Объект бытового обслуживания	раб. мест.	20	№ 21Г по ДП
11	Административное здание с подземным гаражом-стоянкой	раб. мест	50	№ 28Г по ДП

2.4. Транспортное обслуживание

Согласно проектному решению детального плана принятая в Генеральном плане г. Минска классификация системы магистралей и улиц проектируемой территории сохраняется. Транспортное обслуживание осуществляется:

- по магистралям общегородского значения – пр. Независимости и ул. Козлова;
- по магистрали районного значения – ул. Платонова,
- по основной жилой улице – ул. Гикало.

Внутреннее обслуживание территории обеспечивается рядом жилых улиц, разделяющих район на кварталы.

Проектным решением не предусматривается изменение красных линий улиц, окаймляющих проектируемый район, а также жилых улиц и улиц местного значения, обеспечивающих транспортное обслуживание застройки внутреннего пространства.

Согласно проектному решению, осуществление транспортного обслуживания проектируемого района пассажирским транспортом предусматривается:

- 1-й линией Минского метрополитена (станция «Пл. Якуба Коласа», расположенными в зоне ОАО «ЦУМ» и в зоне Белорусской государственной филармонии, а также станция «Пл. Победы», расположенными в зоне перекрёстка просп. Независимости и ул. Козлова);
- маршрутами автобуса и маршрутного такси, проходящими по просп. Независимости;
- маршрутами автобуса и трамвая, проходящими по ул. Козлова;
- маршрутами автобуса, проходящими по ул. Платонова.

Проектом предусмотрено увеличение числа машино-мест для хранения автомобилей, в том числе путём строительства подземных паркингов на территории проектирования.

Таблица 2.4.1. Сводный расчёт количества машино-мест, необходимых для нужд работающего и проживающего населения в пределах проектируемого района

Наименование	Кол-во (машино-мест)
Требуется по расчёту	
Автостоянки для нужд населения, проживающего в центральной зоне города, в условиях реконструкции многоквартирной жилой застройки	3297
Автостоянки для нужд объектов обслуживания	1294
с учётом K = 0,6 (Генеральный план г. Минска раздел «Городской пассажирский транспорт» п.3.6.5)	777
Всего требуется:	4074
Размещено в проекте	
Автостоянки, предусмотренные проектом в пределах проектируемой территории с учётом существующего количества машино-мест («Схема уличной сети и транспортного обслуживания», М 1:2000)	3431
Машино-места, резервируемые за пределами границ проектирования в квартале 5 (Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Козлова, ул. Платонова, ул. Академическая, пер. Козлова) (УП «Минскградо», объект № 43/2008)*	729*
Всего размещено:	4160

* 16.014 – ГМ «Схема уличной сети и транспортного обслуживания», М 1:2000, где представлен фрагмент названного детального плана, разработанного УП «Минскградо».

2.5. Инженерное обеспечение

Существующие инженерные сети обеспечивают существующие потребности в полном объёме. Участки сетей, попадающие под пятно застройки, подлежат перекладке.

2.6. Озеленение

Детальным планом предусмотрены:

- озеленение и благоустройство проектируемой территории с предварительным проведением мероприятий (в случае необходимости) по санитарной очистке зелёных насаждений;
- сохранение существующих и строительство дополнительных новых участков зелёных насаждений общего пользования, в том числе:
 - сквера города-побратима Чаньчунь пл. 0,4 га;
 - сквера пл. 1,65 га в зоне юго-западной окраины квартала «Б» на территории бывшего католического кладбища с использованием этого участка в качестве зелёных насаждений общего пользования и устройством под открытым небом (в благоприятный сезон года) временных нестационарных элементов выставочного характера предусмотрено проектом согласно:
 - Закону Республики Беларусь о погребении и похоронном деле № 237-3 от 08.01.15 г, Статьи 23 и 25;
 - положениям «Проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия» (проектный филиал ОАО «Белреставрация», объект № 39/16);
- благоустройство и модернизация территории существующего и сохраняемого Бондаревского сквера, относящегося к категории зелёных насаждений общего пользования;
- благоустройство территории существующего и сохраняемого бульвара Мулявина с учётом сохранения его основных ландшафтных характеристик (зона охраняемого ландшафта).

2.7. Охрана материальных недвижимых ценностей

Предусмотрено сохранение в первоизданном виде (без каких либо изменений)** существующих объектов историко-культурного наследия, расположенных в зоне особого архитектурно-пространственного регулирования застройки, в том числе:

- здания Белорусской государственной филармонии – объекта историко-культурной ценности 3-й категории;
- здания по просп. Независимости, 44, 46, 48/2 (бульвар Мулявина) – объектов историко-культурной ценности 3-й категории;
- костела св. Троицы (Святого Роха) – объекта историко-культурной ценности 2-й категории;
- здания по ул. Козлова, 5 – объекта историко-культурной ценности 3-й категории;
- здания по ул. Козлова, 7 – объекта историко-культурной ценности 3-й категории;
- здания по ул. Козлова, 9 – объекта историко-культурной ценности 3-й категории;
- существующего военного кладбища – объекта историко-культурной ценности 3-й категории;
- здания по ул. Козлова, 7 – объекта историко-культурной ценности 3-й категории;
- церкви Святого Александра Невского – объекта историко-культурной ценности 2-й категории;
- надмогильных памятников М. Д. Мицкевичу, Якубу Коласу, Янке Купале – объектов историко-культурной ценности 2-й категории.

** Мероприятия, связанные с проведением каких-либо конкретных строительных, ремонтных и реставрационных работ по объектам историко-культурной ценности или в зоне их окружения должны осуществляться в строгом соответствии с положениями:

- Закона Республики Беларусь о погребении и похоронном деле № 237-3 от 08.01.15 г, Статья 23 и Статья 25;
- утвержденного «Проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия» (проектный филиал ОАО «Белреставрация», объект № 39/16, суб-подряд)

Также проектом предусмотрены:

- снос малоэтажных зданий, расположенных на территории бывшего католического кладбища по мере их физического износа;
- снос существующих гаражей как дисгармонических сооружений, расположенных на территории бывшего католического кладбища.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

3.1. Функциональное зонирование территории

Регламенты являются нормативной базой развития городских территорий. Установленные в генеральном плане основные положения, система регламентов и функциональное зонирование города определяют направления градостроительного развития на всех территориях в границах перспективной городской черты, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Градостроительные регламенты застройки жилой территории разработаны на основе решений генерального плана г. Минска

В границах проектирования выделены основные функциональные зоны:

- зона **20 О1** – общегородского центра с преимущественным размещением в его пределах объектов республиканского, межобластного, регионального и городского значений с максимальной для городского центра интенсивностью застройки;
- зона **3 Жсм-в** – жилой смешанной высокоплотной многоквартирной застройки.

Структура параметров застройки и использования проектируемой территории определяется в соответствии с Генеральным планом. Основные показатели интенсивности градостроительного освоения, видов застройки, застроенности и озеленённости для различных типов функциональных зон на проектируемой территории соответствуют принятым в Генеральном плане г. Минска 2016 г.

3.2. Физические параметры общественной застройки (20 О1)

Сохраняемый общественный фонд – 1142,548 тыс. м².

Сносимый общественный фонд – 0,736 тыс. м².

Плотность общественной застройки – 3070 м²/га.

Общая численность работающих на проектируемой территории – 6563 чел.

Плотность работающих – 460 чел./га.

3.3. Физические параметры жилой смешанной, высокоплотной многоквартирной застройки (3 Жсм-в)

Наименование показателя	Ед. изм.	Проектное значение по ДП	Существующее значение
Расчётная территория	га	46,43	45,4
Жилищный фонд	тыс. м ² общ. пл. квартир	273,19	276,00
Средняя плотность жилого фонда	м ² /га	5884	6079
Население, - в том числе в общежитиях (при обеспеченности 11,2 м ² /чел.)	тыс. чел. тыс. чел.	10,5 0,5	11,6 0,5
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	26	23,7
Плотность населения	чел./га	226	256

3.4. Озеленённость

Детальным планом озеленённость различных функциональных зон устанавливается для:

- жилой смешанной высокоплотной многоквартирной застройки – 54,1%;
- общественной застройки городского и районного значения – 36,6%;
- коммунально-обслуживающих объектов – 15%;
- участков зелёных насаждений общего пользования – 65%;
- военного кладбища – 80%;
- улиц и дорог – 15%.

3.5. Формы освоения территории.

На проектируемой территории основными формами освоения являются «реконструкция», «модернизация», «трансформация» и «сохранение».

«Сохранение»

- на территории существующей жилой застройки;
- территория городского сквера и бульвара;
- территория детских садов, яслей, школ;
- территория культурно-просветительных объектов, в том числе:
 - Белгосфилармония;
 - ГУ «Минская областная библиотека им. А.С. Пушкина»;
 - Белорусский союз художников;
 - Дворец Искусств;
 - Белорусский государственный молодёжный театр;
 - костёл «Святого Роха»;
 - церковь Святого Александра Невского;
- территория лечебно-оздоровительных объектов, в том числе:
 - Республиканский госпиталь МВД РБ;
 - 1-я детская городская поликлиника;

- - спортивный комплекс «Лазурный»;
- территория военного кладбища;
- территория зданий и сооружений общественной застройки международного, республиканского, городского и районного значений, в том числе:
 - Апостольская Нунциатура в Республике Беларусь (Посольство Святого Престола, г. Ватикан);
 - Посольство Республики Куба;
 - Посольство Китайской Народной Республики в Республике Беларусь;
 - пристроенное помещение Почётного консульства Ливанской Республики;
- территория административно-деловых объектов, в том числе:
 - ОАО «Белпромстройбанк»;
 - ГХУ Управления делами Президента РБ;
 - ЗАО «Оргстрой»;
 - ОАО БПС-Сбербанк».

«Модернизация»

- на территории существующей жилой застройки.

«Реконструкция»

- зона реконструкции жилой застройки и размещение на территории общественной застройки.

«Трансформация»

- изменение коммунально-обслуживающей функции и размещение на территории общественной застройки;
- изменение коммунально-обслуживающей функции и размещение на территории автостоянок и подземных гаражей.

При разработке проекта внесения изменений в детальный план учитывалась ранее разработанная проектная документация:

- Генеральный план г. Минска, разработанный УП «Минскградо», утвержденный Указом Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016 г.
- Проект зон охраны объектов историко-культурного наследия, который разработала субподрядная организация – «Проектный филиал ОАО «Белреставрация» объект № 39/16;

Все изменения в характере использования территории должны осуществляться в направлении выполнения регламентов, заложенных в Детальном плане.

Разработка градостроительного проекта детального планирования территории в границах ул. Козлова – ул. Платонова – ул. Гикало – просп. Независимости (внесение изменений) призвана обеспечить правовое поле инвестиционной деятельности в границах работ, определить параметры жилой застройки и объектов культурно-бытового обслуживания с целью обеспечения оптимальных условий проживания населения как возводимой застройки, так и существующей застройки сложившейся жилой средой.

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Таблица 4.1. Основные технико-экономические показатели детального плана

Наименование показателя	Единица измерения	Существ. положение	Проектные предложения	Проектные предложения (1-й этап реализации)
1. Население				
Численность населения, в том числе:	тыс. чел.	11,6	10,5	10,5
- многоквартирные дома	тыс. чел.	11,1	10,0	10,0
- общежития	тыс. чел.	0,5	0,5	0,5
- усадебные дома	тыс. чел.	0,002	-	-
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	23,7	26	26
Плотность населения многоквартирной застройки, включая общежития (при обеспеченности общежитий 11,2 м ² /чел.)	чел./га	256	226	226
2. Территории				
Площадь территории в границах детального плана, в том числе:	га	76,3	76,3	76,3
- многоквартирная жилая застройка	га	40,6	41,03	41,03
- общественная застройка	га	14,9	12,78	12,78
- кладбище	га	4,022	4,022	4,022
- коммунально-обслуживающие объекты	га	0,3	0,3	0,3
- озеленённые территории общего пользования	га	1,64	3,29	1,65
- улично-дорожная сеть	га	14,878	14,878	14,878
3. Жилищный фонд				
Общее количество жилищного фонда,	в усад. домах	4	-	-
	квартир	5388	5299	5299
	комнат общежитий	216	196	196
	тыс. м ² общ. пл.	276,00	273,19	273,19
в том числе:				

Наименование показателя	Единица измерения	Существ. положение	Проектные предложения	Проектные предложения (1-й этап реализации)
- усадебного	(квартир) тыс. м ² общ. пл.	(4) 0,4	-	-
- многоквартирного малоэтажного (1-3 этажей)	(квартир) тыс. м ² общ. пл.	(259) 12,4	(163) 9,7	(163) 9,7
- многоквартирного среднеэтажного (4-5 этажей)	(квартир) тыс. м ² общ. пл.	(4084) 189,4	(4043) 187,76	(4043) 187,76
-многоквартирного многоэтажного (6-9 этажей)	(квартир) тыс. м ² общ. пл.	(771) 42,5	(799) 44,43	(799) 44,43
- многоквартирного повышенной этажности (10 этажей и выше)	(квартир) тыс. м ² общ. пл.	(490) 31,3	(490) 31,3	(490) 31,3
- общежитий	(комнат) тыс. м ² общ. пл.	(216) 5,6	(196) 5,05	(196) 5,05
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом, в том числе:				
- многоквартирной застройки	м ² /чел.	23,7	26,0	26,0
- общежитий	м ² /чел.	11,2	11,2	11,2
Прирост жилищного фонда	усад. домов	-	-	-
	квартир	-	-	-
	комнат общежитий	-	-	-
	тыс. м ² общ. пл.	-	-	-
Средняя плотность многоквартирной застройки (включая общежития)	м ² /га	6079	5884	5884
Убыль жилищного фонда (снос)	квартир	-	113	113
	усад. домов	-	2	2
	тыс. м ² общ. пл.	-	2,8	2,8
4. Общественная застройка				

Наименование показателя	Единица измерения	Существ. положение	Проектные предложения	Проектные предложения (1-й этап реализации)
Общая площадь общественной застройки	тыс. м ²	140,6	142,55	142,55
Численность работающих	тыс. чел.	6,1	6,56	6,56
Средняя плотность работающих	чел./га	409	460	460
Плотность общественной застройки	м ² /га	9436	11154	11154
5. Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образования	мест	351	491	491
	мест /1000 жителей	31	44	42
Учреждения общего среднего образования	мест	1287	1287	1287
	мест /1000 жителей	113	115	111
Музыкальные и художественные школы	мест	770	770	770
	мест /1000 жителей	68	69	66
Библиотеки	тыс. томов	760	760	760
	тыс. томов /1000 жителей	67	68	66
Продовольственные магазины*	м ² торг. пл.	2292,4	2292,4	2292,4
	м ² торг. пл. /1000 жителей	201	206	198
Непродовольственные магазины*	м ² торг. пл.	13587	13587	13587
	м ² торг. пл. /1000 жителей	1192	1219	1171
Предприятия общественного питания	пос. мест	836	866	836
	пос. мест /1000 жителей	73	78	72
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест.	95	142	95
	раб. мест /1000 жителей	8	13	8
Бани. Сауны	помыв. мест.	16	36	16
	помыв. мест /1000 жителей	1	3	1

Наименование показателя	Единица измерения	Существ. положение	Проектные предложения	Проектные предложения (1-й этап реализации)
Спортивные площадки	га	0,702	0,702	0,702
	га /1000 жителей	0,06	0,06	0,06
Спортивные залы общего пользования	м ² пл. пола	1314,6	1314,6	1314,6
	м ² пл. пола /1000 жителей	115	118	113
Бассейны	м ² зерк. воды	350	350	350
	м ² зеркала воды/1000 жителей	31	31	30
Поликлиники	посещ./смену	764	1164	764
	посещ./смену /1000 жителей	67	104	66
Аптеки	объект	9	9	9
Отделения сбербанка	объект	4	4	4
Отделения связи	объект	2	2	2
6. Инженерно-транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети всего	км	7,168	7,168	7,168
в том числе по категориям:				
- городского значения	км	1,908	1,908	1,908
- районного значения	км	0,6	0,6	0,6
- местного значения	км	4,66	4,66	4,66
Автомобильные стоянки (парковки), всего	машино-мест	1090	4160	4160
в том числе:				
- подлежащие размещению за пределами детального плана	машино-мест	-	729**	-
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	2,8	2,6	2,6
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	2,8	2,6	2,6
Суммарная электронагрузка	МВт	9,0	9,7	9,7
Суммарное теплоснабжение	МВт	57,4	56,2	56,2
Количество номеров (портов) телефонной	тыс. номеров (портов)	6826	6825	6825

Наименование показателя	Единица измерения	Сущест. положение	Проектные предложения	Проектные предложения (1-й этап реализации)
связи				
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество твердых коммунальных отходов	т/год	2707,5	2648,13	2648,13
Расход газа	м ³ /год	1160000	1046000	1046000
7. Охрана окружающей среды				
Озеленённость территории	%	39	45	
Обеспеченность озеленёнными насаждениями общего пользования	м ² /чел.	12,3	29,5	
Площадь санитарно-защитных зон от существующего военного и бывшего католического кладбищ	га	7,55	7,55	7,55
Площадь зоны вибрации 1-й линии Минского метрополитена в границах проектных работ	га	4,67	4,67	4,67
8. Охрана среды материальных недвижимых ценностей				
Площадь охранной зоны	га	-	13,22	13,22
Площадь зоны охраняемого ландшафта	га	-	0,87	0,87

* с учётом объектов районного и городского значения;

** в пределах резерва, предусмотренного «Градостроительным проектом детального планирования территории в границах ул. Козлова, ул. Платонова, ул. Академическая, пер. Козлова» (УП «Минскградо», объект № 43/2008), обеспечивающего нужды проживающего населения на сопредельных территориях.