

*Градостроительный проект детального планирования  
в границах ул. Чижевских – граница ландшафтно-рекреационной  
зоны 130 ЛР – ул. Голодеда – ул. Ташкентская –  
ул. Уборевича – МКАД (внесение изменений)*

### **Основания для разработки**

Градостроительный проект детального планирования в границах ул. Чижевских – граница ландшафтно-рекреационной зоны 130 ЛР – ул. Голодеда – ул. Ташкентская – ул. Уборевича – МКАД (внесение изменений) выполнен в соответствии с СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального, и специального планирования» на основании:

- решения Мингорисполкома от 30.01.2025 № 276 «О разработке градостроительных и иных проектов» (приложение 1 п.40);
- задание на разработку градостроительного проекта детального планирования территории в границах ул. Чижевских – граница ландшафтно-рекреационной зоны 130 ЛР – ул. Голодеда – ул. Ташкентская – ул. Уборевича – МКАД (внесение изменений).

### **Цели и задачи Детального плана**

Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Чижевских – граница ландшафтно-рекреационной зоны 130 ЛР – ул. Голодеда – ул. Ташкентская – ул. Уборевича – МКАД, утвержденный решением Мингорисполкома от 05.07.2019 № 1936 (объект 152/2017 УП «МИНСКГРАДО»).

Уточнение размещения структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установление градостроительных требований к застройке территории на основании регламентов действующего генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 №165, с учетом:

- исходно-разрешительных документов на проектирование и выполнение строительных работ в границах проектирования, выданных в установленном порядке, параметров проектируемых, строящихся и завершенных строительством объектов;
- градостроительных паспортов земельных участков.

### **Границы проектирования и очередность освоения**

**Граница проектирования** градостроительного проекта детального планирования проходит: по границе разработки ПДП «Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования жилого района Лошица» (объект №14.010 УП «Минскпроект») – на западе, далее – по границе

ландшафтно-рекреационной зоны 130 ЛР, по ул. Ташкентской, далее – по ул. Уборевича (на востоке) и оси Минской кольцевой автомобильной дороги на юге.

Площадь проектирования 335,4 га.

***Детальным планом устанавливаются следующие этапы очередности:***

- современное состояние на 01.01.2025 г.;
- первый этап реализации Детального плана – до 2030 г.;
- второй этап реализации Детального плана – 2035 г.

### **Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий**

Проектируемая территория находится в срединной планировочной зоне в Заводском административном районе г. Минска на юго-востоке г. Минска. Площадь в границах проектирования составляет 335,4 га.

Функционально-планировочная организация проектируемой территории формировалась на базе исходной информации, существующего положения и градостроительной политики развития данной территории в соответствии с разработанной ранее и утвержденной документацией.

Разработанный проект уточняет функциональное использование территории и планировочную структуру проектируемого района с учетом градостроительных регламентов генерального плана г. Минска, объединяет в единую систему всю ранее запроектированную и намеченную к размещению застройку и отдельные объекты, уточняя границы их участков и параметры, дает предложения в части освоения новых участков и размещения социально-гарантированных объектов.

### **Развитие социальной инфраструктуры.**

Численность населения на перспективу составляет 49,6 тыс. чел.

В соответствии с принятыми в проекте решениями предусматривается:

- увеличение жилой многоквартирной застройки (на 0,7 га) за счет строительства многоквартирного жилого дома на месте усадебной застройки в микрорайоне «Чижовка-3»;
- увеличение общественных территорий на 3,9 га за счет размещения новых объектов общественного назначения, лечебно-оздоровительно назначения (городской и стоматологической поликлиники), культурно-просветительного объекта – детского центра, двух спортивных объектов;
- уменьшение коммунально-обслуживающих территорий на 0,9 га с выносом АЗС под транспортную развязку;
- увеличение озелененных территорий общего пользования на 3,2 га за счет благоустройства существующих и преобразования прочих территорий;
- возникновение ландшафтных территорий специального назначения – 2,9 га за счет реорганизации прочих неблагоустроенных территорий;

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

Проектом предлагается строительство транспортной развязки с прохождением ул. Ташкентской под МКАД. Это позволит сохранить комфортную среду для жителей близлежащих домов.

Предусмотрено расширение проезжей части улицы Голодеда с доведением до нормативных показателей соответствующего класса улицы. При реконструкции ул. Голодеда разворотное кольцо троллейбусов «Чижовка -1» переносится на перспективное разворотное кольцо на пересечении ул. Голодеда с ул. Уборевича. Разворотное кольцо «ДС Чижовка-6» также ликвидируется. Троллейбусные маршруты продлеваются в микрорайон Лошица.

Местную сеть проектом предлагается реконструировать до достижения нормативных параметров.

В закрепленных линиями регулирования застройки предусмотрено обустройство полноценной пешеходной инфраструктуры с устройством тротуаров, освещения, озеленения.

Проектом предусмотрено полное инженерно-техническое обеспечение проектируемой территории.

В результате реализации проектных решений детального плана будет достигнут социально-гарантированный стандарт жилого района, полное обеспечение населения школами и детскими дошкольными учреждениями, а также организованы дополнительные места приложения труда.

## ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Расчетный срок	1-й этап
1	2	3	4	5
<b>1 Население</b>				
Численность населения	тыс. чел.	55,8	49,6	51,7
- в многоквартирном фонде	тыс. чел.	54,9	48,7	50,8
- в усадебном фонде	тыс. чел.	0,9	0,9	0,9
Плотность населения				
- в многоквартирном фонде	чел./га	270	234	
- в усадебном фонде	чел./га	57	57	
<b>2 Территории</b>				
Площадь территории в границах ДП	га / %	335,4 / 100,0	335,4 / 100,0	335,4 / 100,0
Площадь территории отдельных функциональных зон:				
- жилые	га / %	220,8	220,2	220,2

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Расчетный срок	1-й этап
- общественные	га / %	13,9	17,8	17,4
-производственные (коммунально-обслуживающие)	га / %	15,2	14,4	15,2
- территории специального назначения	га / %	0,7	0,7	0,7
- озелененные территории общего пользования	га / %	5,8	9,0	9,0
- ландшафтно-рекреационные территории специального назначения	га / %	-	2,9	2,9
- территория улично-дорожной сети	га / %	69,8	70,4	70,0
- прочие территории	га / %	9,2	-	-
<b>3 Жилая застройка</b>				
Общее количество жилищного фонда	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	1 241,2	1 249,0	1 249,0
- многоквартирная застройка	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	<u>1 211,2</u>	<u>1 218,2</u>	<u>1 218,2</u>
	единиц (квартир)	23992	24124	24124
в том числе				
сохраняемый фонд	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	-	1 211,2	1 211,2
новое строительство	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	-	7,0	7,0
- усадебная застройка	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	<u>30,0</u>	<u>30,8</u>	<u>30,8</u>
	домов	212	218	218
в том числе				
сохраняемый фонд	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	-	<u>28,6</u>	<u>28,6</u>
	домов	-	201	201
новое строительство	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	-	<u>2,2</u>	<u>2,2</u>
	домов	-	17	17
Снос усадебной застройки	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл./домов	-	<u>1,4</u> 11	<u>1,4</u> 11
Обеспеченность населения жилищным фондом				
- многоквартирная застройка	м <sup>2</sup> /чел.	22,1	25,0	24,1
- общежитие	м <sup>2</sup> /чел.	10,8	11,0	10,8
- усадебная застройка	м <sup>2</sup> /чел.	33,3	35,0	34,0
Средняя плотность жилищного фонда				
- многоквартирная застройка	м <sup>2</sup> /га	5854	5760	5760
- усадебная застройка	домов/га	13	15	15
<b>4 Общественный фонд - всего</b>				
Новое строительство, прирост при реконструкции	тыс. м <sup>2</sup>	-	43,8	4,6
Снос	тыс. м <sup>2</sup>	-	0,15	0,15
Численность работающих	тыс. чел.	1,8	2,7	1,9

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Расчетный срок	1-й этап
Плотность работающих	чел./га	129	152	109
<b>5 Производственный фонд-всего</b>		24,1	134,1	41,2
Новое строительство	тыс. м <sup>2</sup>	-	111,6	18,3
Снос, выбытие при реконструкции	тыс. м <sup>2</sup>	-	1,6	1,2
Численность работающих	тыс. чел.	0,1	1,5	1,0
Плотность работающих	чел./га	7	104	66
<b>6 Социальная инфраструктура</b>				
Учреждения дошкольного образования	<u>мест</u> мест/1000 жит.	<u>2115</u> 38	<u>2115</u> 43	<u>2115</u> 38
Учреждения общего среднего образования	<u>мест</u> мест/1000 жит.	<u>6773</u> 121	<u>6773</u> 137	<u>6773</u> 121
Предприятия торговли	<u>м<sup>2</sup> торг. пл.</u> м <sup>2</sup> торг. пл./ 1000 жит.	<u>24765</u> 444	<u>37005</u> 748	<u>24015</u> 464
Объекты общественного питания	<u>пос. мест</u> пос. мест/ 1000 жит.	<u>590</u> 11	<u>900</u> 18	<u>840</u> 16
Ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви	1 объект на микрорайон	9	10	10
Салон красоты	1 объект на микрорайон	20	21	21
Мастерская по ремонту часов и бытовой техники	1 объект на микрорайон	7	8	8
Приемные пункты прачечной, химчистки	1 объект на микрорайон	2	3	3
Баня	1 объект на микрорайон	1	2	2
Поликлиники	<u>посещ./см.</u> посещ. см./ 1000 жит.	<u>915</u> 16	<u>1655</u> 33	<u>1655</u> 32
Аптеки	объект 1 на 11,5 тыс. жит	16	18	18
Отделение сбербанка	объект 1 на 8-10 тыс. жит	3	4	4
Отделения связи	1 на 20-25 тыс. жит.	3	3	3
Помещения для ФОЗ	<u>м<sup>2</sup> пл. пола</u> м <sup>2</sup> пл. пола/ 1000 жит.	<u>500</u> 9	<u>1700</u> 34	<u>1700</u> 32
Спортплощадки	<u>га</u> га/ 1000 жит.	<u>3,4</u> 0,06	<u>3,6</u> 0,07	<u>3,6</u> 0,06
Бассейны	<u>м<sup>2</sup> зерк. пола</u> м <sup>2</sup> зерк/ воды 1000 жит.	-	<u>300</u> 6	<u>300</u> 6

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Расчетный срок	1-й этап
Кинозалы	<u>зрит.мест</u> зрит.мест/ 1000 жит.	-	<u>250</u> 5	<u>250</u> 5
Центр детского творчества	<u>мест</u> мест/1000 жит.	-	<u>500</u> 10	<u>500</u> 10
Библиотеки	<u>ТЫС.ТОМОВ</u> тыс.томов/ 1000 жит.	<u>128</u> 2,3	<u>238</u> 4,8	<u>238</u> 4,6
<b>7. Транспортная инфраструктура</b>				
Протяженность уличной сети, всего	км	10,33	13,41	
в том числе по категориям улиц в соответствии со строительными нормами СН 3.01-03-2020:				
Непрерывного движения (М)	км	3,61	3,61	3,61
Городского значения (А)	км	1,77	1,77	<u>1,77</u>
районного значения (Б)	км	4,04	4,04	4,04
местного значения	км	12,05	12,05	12,05
Автомобильные стоянки, парковки для населения	машино-место		8261	6274
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-место	-	1236	
<b>8. Инженерная инфраструктура</b>				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	35,8	42,2	38,4
Суммарное теплотребление	МВт	123	133,3	131,1
Общее газопотребление	млн. м <sup>3</sup> /год	4872	4561	4837
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	24,580	25,180	24,940
Общее водопотребление	тыс. м <sup>3</sup> /сутки	14,137	13,112	13,347
Объем сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> /сутки	14,137	13,112	13,347
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
<b>9. Охрана окружающей среды</b>				
Озелененность территории	%	45,3	46,7	-
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м <sup>2</sup> /чел.	2,2	2,5	2,4
Площадь санитарно-защитных зон <sup>1)</sup>	га	28,46	29,94	
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	-	13,43	-

<b>Наименование показателя</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Сущ. положение</b>	<b>Расчетный срок</b>	<b>1-й этап</b>
10. Охрана среды материальных недвижимых историко-культурных ценностей				
Площадь охранных зон	га	-	-	-
Площадь зоны регулируемой застройки	га	-	-	-