

Основания для разработки

1.1 Градостроительный проект детального планирования жилого района «Лошица» (внесение изменений) выполнен в соответствии с СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального, и специального планирования» на основании:

решения Минского городского исполнительного комитета от 9 марта 2023 г. № 820 «О разработке градостроительных и иных проектов»;

задания на проектирование градостроительного проекта детального планирования жилого района «Лошица» (внесение изменений) комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома, утвержденное 18.04.2023;

дополнения №1 к заданию на проектирование комитета архитектуры и градостроительства.

Цели и задачи Детального плана

Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования жилого района «Лошица», утвержденный решением Мингорисполкома от 07.07.2016 №1908 (объект № 14.010, УП «МИНСКПРОЕКТ»).

Уточнение размещения структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установления градостроительных регламентов застройки территории на основании регламентов действующего генерального плана г.Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, в редакции 2016г., утвержденного Указом Президента Республики Беларусь №344 от 15.09.2016г. с учетом:

- исходно-разрешительных документов на проектирование и выполнение строительных работ в границах проектирования, параметров проектируемых, строящихся и завершенных строительством объектов;

- градостроительных паспортов земельных участков.

Проект выполнен в соответствии с:

- требованиями СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования» с учетом:

- обследования и расчета потоков городского транспорта;

- расчета уровней шума от транспорта;

- расчетов выбросов загрязняющих веществ с оценкой воздействия на

Часть территории жилого района Лошица расположена в зонах охраны историко-культурной ценности. Проект зон охраны историко-культурной ценности – «Лошицкий усадебно-парковый комплекс» разработан ИП «Глинник В.В.» и утвержден постановлением Министерства культуры Республики Беларусь 22 июля 2010 г. № 21 (в редакции постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 31 марта 2015 г. № 14).

Внесение изменений в детальный план жилого района Лошица выполнено в сокращенном объеме без эскиза застройки.

Границы проектирования и очередность освоения

4.1. Проектируемая территория расположена в юго-восточном секторе срединного планировочного пояса, на территории планировочного района «Лошица» в Ленинском административном районе.

4.2. Границами проектирования являются:

– на севере и востоке – кромка воды р. Свислочь и жилой район «Чижовка»;

– на юге – МКАД;

– на западе – железная дорога «Минск-Гомель».

4.3. Площадь проектирования 498,0 га.

4.4. Детальным планом устанавливаются следующие этапы очередности: современное состояние на 01.01.2023 г.;

первый этап реализации Детального плана – до 2030 г.;

второй этап реализации Детального плана – 2031- до полной реализации.

Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий

2.1. Проектируемая территория расположена в юго-восточном секторе срединного планировочного пояса, на территории планировочного района «Лошица» в Ленинском административном районе.

Согласно функционального зонирования генерального плана г.Минска проектируемая территория полностью включает зону жилой многоквартирной застройки 137 Жм и зону жилой пространственно смешанной застройки 136 Жсп, а также частично включает зоны озелененных ландшафтно-рекреационных территорий 189 ЛР, 158 ЛР и 130 ЛР.

2.2. Основные проектные решения

Функционально-планировочная организация территории в границах проектирования разработана в соответствии с требованиями регламентов генерального плана г.Минска, действующими нормативными документами.

Идея проекта – создание градостроительных условий для развития и функционирования комфортного жилого района с современной многоквартирной застройкой в комплексе с объектами социально-гарантированного обслуживания и инженерно-транспортного обеспечения.

Планировочная организация

Детальным планом предлагается сохранение планировочной структуры жилого района «Лошица», организованной практически сложившейся улично-дорожной сетью, которая делит район проектирования на десять планировочных образований (микрорайонов), протяженную коммунальную зону на юге вдоль МКАД и на западе вдоль железной дороги и общественно-коммунальную зону в центральной части жилого района по ул. Я.Лучины.

Детальным планом предлагается:

- завершение строительства транспортной инфраструктуры с учетом изменения трассировки третьего транспортного кольца (исключения участка от Игуменского тракта на северо-запад через ЛР), изменения красных линий в районе пересечения магистральных улиц Игуменского тракта и ул. Станислава Монюшко, а также ул. Проектируемой №1 и ул. В. Турова (исключение из красных линий резервируемой территории под строительство перспективных транспортных развязок и включение ее в структуру жилых образований).
- развитие пешеходных связей и вело- инфраструктуры;
- организация необходимого количества мест хранения автотранспорта для перспективной застройки;
- чёткое разделение пешеходных и транспортных потоков.

Функциональное зонирование

Функционально-планировочная организация территории в границах проектирования разработана в соответствии с:

- требованиями регламентов генерального плана г. Минска;
- требованиями действующих нормативных документов, а также с учетом:
 - реализованных микрорайонов 1, 2, 3, 4, 6;
 - частично реализованных микрорайонов Лошица-7 (объект №11.014 УП «Минскпроект»), Лошица-9, (объект №09.016 УП «Минскпроект»), Лошица 8

(объекты МК/Л 8.1, 8.2 «Военпроект»), строительного проекта застройки микрорайона Лошица 10 (объект №16.019 УП «Минскпроект»), архитектурного проекта застройки микрорайона Лошица 5 (объект №09.052 УП «Минскпроект»);

- Лошицкого усадебно-паркового комплекса, системы водно-зеленого диаметра;

- корректировки проекта зон охраны историко-культурной ценности – «Лошицкий усадебно-парковый комплекс» (ИП «Глинник В.В.», утвержденный постановлением Министерства культуры Республики Беларусь 22 июля 2010 г. № 21 (в редакции постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 31 марта 2015 г. № 14);

- существующих и ранее запроектированных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов общественного назначения, существующих, строящихся, ранее запроектированных магистральных инженерных сетей.

Настоящим проектом уточнены и детализированы регламенты застройки и использования территории проектируемого района, ранее утвержденные Генеральным планом г. Минска и внесением изменений в проект детального планирования жилого района Лошица (объект № 14.010 УП «Минскпроект», 2015г.).

Проектируемая территория по функциональному зонированию подразделяется на:

- жилые территории;
- общественные территории;
- производственные территории;
- ландшафтно-рекреационные территории.

Жилые территории представлены микрорайонами и кварталами № 1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 6, 7, 8.1, 8.2, 9, 10, которые в основном представляют Жм-в – жилую многоквартирную высокоплотную застройку.

Микрорайоны № 1, 2, 3, 4, 6 реализованы.

Микрорайон Лошица 7 находится в стадии строительства (объект УП «Минскпроект» № 11.014.0.00, заказчик – УП «УКС Мингорисполкома», заключение РУП «Главгосстройэкспертиза» №174-15/24 от 22.04.2024, №181-15/24 от 18.04.2024, №183-15/24 от 18.04.2024).

Микрорайоны Лошица 8.1, 8.2 находятся в стадии завершения строительства (объекты института «Военпроект», заказчик УП «УКС Мингорисполкома»).

Микрорайон Лошица 9 находится в стадии завершения строительства (объект УП «Минскпроект» № 09.016.0.00, заказчик – ОАО «МАПИД», заключение РУП «Главгосстройэкспертиза» №786-15/23 от 15.09.2023).

Микрорайоны Лошица 5.1, 5.2, 5.3 – разработаны строительные проекты сноса (объекты УП «Минскпроект» №09.052.1.00, №09.052.2.00, №09.052.3.00 заказчик – УП «УКС Мингорисполкома»), которые в настоящее время реализуются и архитектурный проект застройки (объекты УП «Минскпроект» №09.052.4.00, №09.052.5.00, №09.052.6.00, заключения РУП «Главгосстройэкспертиза» №704-15/23 от 29.09.2023, №751-15/23 от 13.10.2023, №752-15/23 от 13.10.2023).

Микрорайон № 10 находится в стадии строительства, снос завершен разработан строительный проект застройки (объект УП «Минскпроект» №16.019.0.00, заказчик УП «УКС Мингорисполкома», заключения РУП «Главгосстройэкспертиза» №350-15/23 от 10.07.2023, №156-15/24 от 29.04.2024).

Детальным планом в составе жилого района «Лошица» предусмотрено сохранение планировочной структуры: на территории жилого района десять микрорайонов, пять из которых реализованы, а в остальных предлагается следующая функционально-планировочная организация для 1-го этапа реализации (до 2030 года) и на расчетный срок (до полной реализации).

Микрорайон Лошица 5 по генеральному плану входит в состав зоны жилой смешанной среднеплотной застройки **136 Жсм**. По утвержденному детальному плану - жилая смешанная многоквартирная высокоплотная застройка с минимальными параметрами плотности жилого фонда **Жсм-в**.

Внесением изменений в детальный план уточняются регламенты и выделяется отдельная общественная зона **О2сп**, а в пределах микрорайона выделяются подзоны:

Жм-в – жилой многоквартирной высокоплотной застройки (5.10, 5.15, 5.17 по экспликации);

О4-д – общественная подзона для размещения детских садов (№5.11 и 5.14 по экспликации);

О4-ш – общественная подзона для размещения школы (№5.13 по экспликации);

О3-л – общественная подзона лечебно-оздоровительного назначения районного уровня – для размещения взрослой поликлиники на 450 пос./см (№5.16 по экспликации);

ЛР-2 – ландшафтно-рекреационная подзона районного значения – бульвар по ул. Проектируемая №5);

В состав микрорайона Лошица 5 входит три жилых квартала: Лошица 5.1, Лошица 5.2, Лошица 5.3.

Микрорайон Лошица 7 входит в состав зоны жилой застройки **137 Жм.** В пределах микрорайона выделяются подзоны:

Жм-в – жилой многоквартирной высокоплотной застройки (№7.7 по экспликации);

Микрорайон Лошица 8 входит в состав зоны жилой застройки **137 Жм.** В пределах микрорайона выделяются подзоны:

Жм-в – жилой многоквартирной высокоплотной застройки, которая реализована;

О4-д – общественная подзона для размещения детского сада (№8.22 по экспликации);

О4-ш – общественная подзона для размещения школы (№8.21 по экспликации);

ЛР-2 – ландшафтно-рекреационная подзона районного значения – бульвар по ул. Владимира Оловникова).

Микрорайон Лошица 9 входит в состав зоны жилой многоквартирной высокоплотной застройки **137Жм.** Внесением изменений в пределах микрорайона выделяются подзоны:

Жм-в – жилой многоквартирной высокоплотной застройки (№9.26 по экспликации);

Жу – жилой усадебной застройки, где расположен один усадебный жилой дом;

О3-т – общественная подзона торгово-бытового назначения районного уровня (№9.27, №9.29 по экспликации);

О4-д – общественная подзона для размещения детского сада (№9.25 по экспликации)

О3-л – общественная подзона лечебно-оздоровительного назначения районного уровня – для размещения детской поликлиники на 450 пос./см (№9.21 по экспликации);

ЛР-2 – ландшафтно-рекреационная подзона районного значения – Сквер по ул. Михаила Пташука).

Микрорайон Лошица 10 входит в состав зоны жилой застройки **137 Жм**.
В пределах микрорайона выделяются подзоны:

Жм-в – жилой многоквартирной высокоплотной застройки (№10.2 по экспликации);

ОЗ-т – общественная подзона торгово-бытового назначения районного уровня (№10.1.3 по экспликации);

О4-д – общественная подзона для размещения детского сада (№10.3 по экспликации);

П4-ко – коммунально-обслуживающая подзона, где расположены преимущественно объекты транспортной инфраструктуры.

ЛР-2 – ландшафтно-рекреационная подзона районного значения – бульвар по ул. Янки Лучины).

Общественные территории

О1сп – общественная специализированная подзона городского (межселенного) уровня многофункционального назначения (культурно-просветительного, рекреационно-развлекательного, торгово-бытового назначения или другими функциями с дополняющими и сопутствующими видами обслуживания);

О2сп-к – общественная подзона городского уровня – культурно-просветительного назначения с размещением учреждений специального образования, торгово-бытовых, спортивных помещений);

Общественные территории О представлены:

- общественной зоной, примыкающей к Лошицкому усадебно-парковому комплексу (ремесленным подворьем) - О1, О2;
- общественным центром жилого района Лошица вдоль ул. Янки Лучины – О2, О3;
- территорией общественного назначения в коммунальной зоне – О3;
- территорией общественного назначения в жилых микрорайонах – О3.

Общественная зона, примыкающая к Лошицкому усадебно-парковому комплексу представлена двумя участками по обе стороны от ул. Чижевских:

- территорией историко-культурной ценности Лошицкого усадебно-паркового комплекса О1сп;

- территорией зоны охраны – зоны регулирования застройки 1 режима содержания историко-культурной ценности Лошицкого усадебно-паркового комплекса О2сп-к.

Общественный центр жилого района Лошица вдоль ул. Янки Лучины включает кроме реализованных объектов торгово-коммерческого назначения, строящегося объекта физкультурно-оздоровительного назначения, инвестиционные площадки под размещение объектов торгово-бытового и культурно-просветительного назначения.

Территории общественного назначения в коммунальной зоне представлены объектами общественного и административно-делового назначения.

Территории общественного назначения в жилых микрорайонах представлены подзонами для размещения объектов торгово-бытового, лечебно-оздоровительного назначения, а также школ и детских дошкольных учреждений.

На территории микрорайонов и кварталов предусматриваются все необходимые по расчету нормативные социально гарантированные объекты микрорайонного значения, которые могут располагаться как в отдельно стоящих зданиях, так и во встроено-пристроенных помещениях.

Предусмотрено размещение школ и детских дошкольных учреждений с учетом 100% обеспеченности детей и в соответствии с нормативным радиусом обслуживания (для школ – 800 м, для детских садов – 500 м).

Встроено-пристроенные объекты общественного назначения преимущественно располагаются в первых этажах жилых зданий, выходящих на ул. Игуменский тракт - городскую планировочную ось второго порядка, представляющую зону интенсивного градостроительного использования, и ул. Станислава Монюшко.

Производственные территории представлены:

- коммунально-обслуживающими территориями жилого района - П4-ко,
- территориями инженерных коммуникаций (ЛЭП).

Коммунально-обслуживающие территории жилого района, включают коммунальные зоны №1, 2, 3 и общественно-коммунальную зону между ул. Алеся Дудара и ул. Я. Лучины, в районе жилого квартала № 8-2. В них располагаются коммунальные объекты городского и районного значения, необходимые по расчету на весь жилой район, параметры которых отвечают средней структурообразующей значимости и **базовая СЗЗ не превышает 50 метров.**

Коммунально-обслуживающие территории в основном представлены:

- существующими объектами коммунально-обслуживающего назначения:

- пожарная часть,
- автозаправочные станции и автомойки,
- пункты приема вторсырья,
- подстанция скорой медицинской помощи,
- объекты автосервиса,
- диспетчерская станция,
- подстанция ПС 110/10кВ «Лошица»,
- площадка для выгула собак;

- объектами коммунально-обслуживающего назначения (многоуровневые и плоскостные автостоянки и др.),

- объектами административно-делового назначения в коммунальной зоне;

- объектами коммунально-обслуживающего назначения в жилых микрорайонах (многоуровневые и плоскостные автостоянки и др.).

Коммунально-обслуживающие объекты предполагают активное использование подземного пространства.

Автостоянки и парковки для временного и постоянного хранения автотранспорта жителей жилого района Лошица, а также для посетителей Лошицкого паркового комплекса и туристических автобусов размещены в коммунальных зонах жилого района, в общественно-коммунальной зоне, на территории ремесленного подворья и на территориях жилых микрорайонов.

Ландшафтно-рекреационные территории жилого района в составе:

- ЛР-2 - озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками (парки прогулочные, физкультурнооздоровительно, мемориальные, дендрологические и другие);

- ЛРпр - природные ландшафтно-рекреационные территории с низкими рекреационными нагрузками (лесо-, лугопарки)

- ЛРсп - природные и озелененные ландшафтно-рекреационные территории (территории санитарно-защитного и другого назначения со специальным режимом благоустройства и озеленения).

Ландшафтно-рекреационные территории ЛР-2 представлены:

- сквером «Вилковщина» и сквером в составе общественного центра жилого района по ул. И. Гашкевича с системой зеленых бульваров, которые пронизывают новые микрорайоны и вливаются в общегородскую систему озелененных пространств;

- мемориальным парком «Урочище Лошицкий яр», расположенным в границах красных линий улиц Игуменский тракт, ул. Проектируемая №15, р. Лошица;

- парком жилого района «Любанский», расположенным в границах красных линий ул. Каганца и ул. Проектируемой № 11 (продолжением ул. Сырокомли), р. Лошица, с объектами физкультурно-оздоровительного назначения и элементами общепита;

- садом Гашкевича в границах жилого микрорайона Лошица 3,

Ландшафтно-рекреационные территории ЛРпр представлены:

- экологическим парком с природоохранными и научно-познавательными объектами (между ул. Чижевских и р. Свислочь), размещенным на пойменных территориях вдоль реки Лошица и реки Свислочь (с экосистемой сохраняемых заболоченных участков, представляющих научный интерес).

Ландшафтно-рекреационные территории ЛРсп представлены:

- территориями санитарно-защитной зелени в коммунальной зоне №1,
- территориями санитарно-защитной зелени в коммунальной зоне №3,
- территориями санитарно-защитной зелени в районе очистных сооружений в границах улиц Виктора Турова, Проектируемая №1, Михаила Пташука, р.Свислочь.

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.

Проект предусматривает, что все перспективные общественные объекты обеспечиваются парковками или автостоянками в пределах земельного участка.

Состав и основные параметры проектируемых объектов, предлагаемых к размещению, представляют собой максимальные перспективные показатели. Состав объектов и их соотношение требует уточнения на следующей стадии проектирования. Функция размещаемых объектов должна соответствовать градостроительным регламентам генерального плана г.Минска и решениям данного детального плана. При дальнейшем проектировании на стадии архитектурного и строительного проекта возможно уточнение плотности застройки с доведением ее до максимальных параметров многоквартирной высокоплотной застройки, при условии создания визуальных пространственных композиций, не нарушающих восприятие объектов историко-культурного наследия.



Развитие социальной инфраструктуры.

Численность населения на перспективу составляет 59,9 тыс. чел.

Проектом предусматривается размещение пяти учреждений дошкольного образования общей мощностью 1030 мест, в том числе три учреждения на 800 мест на 1 этапе. При условии их размещения будет достигнута 100% обеспеченность проектного населения.

На проектируемой территории предусматривается строительство двух учреждений общего среднего образования общей мощностью 2040 мест. При условии их размещения будет достигнута 100% обеспеченность проектного населения.

Для обеспечения потребности проектного населения объектами торговли, предприятиями общественного питания и бытового обслуживания проектом предлагается размещение около 21910 м² торг. площади магазинов, в т.ч. около 4310 м² торг. площади магазинов районного и микрорайонного значения в границах жилых микрорайонов; объектов общепита всего на 1275 посад. мест, в т.ч. 300 посад. мест объектов районного и микрорайонного уровня в границах жилых микрорайонов. Из бытового обслуживания проектом предлагается размещение всех видов объектов бытового обслуживания для обеспечения потребности проектного населения – всего 38 объектов (ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви, салоны красоты, мастерские по ремонту часов, приемный пункт прачечной, химчистки, пункт приема вторсырья, баня-сауна). Также планируется размещение гостиницы на 23 места, 2-х отделений банка, 3-х отделений почтовой связи, 2-х ЖЭСов. Размещение вышеперечисленных торгово-бытовых объектов позволит на 100% обеспечить потребности проектного населения.

Из лечебно-оздоровительных объектов проектом предлагается размещение двух поликлиник суммарной мощностью 960 пос./см, 3-х аптек. Это позволит на 100% обеспечить проектное население.

В связи с недостаточным количеством либо отсутствием существующих объектов спортивного назначения проектом предусматривается размещение спортзалов всего на 4500 м² пл. пола, бассейнов на 750 м² зерк.воды, помещения для ФОЗ на 2595 м² пл. пола. Также в составе предлагаемых к размещению учреждений общего среднего образования могут размещаться бассейны - до 600 м² зерк. воды, спортивные залы - до 1000 м²пл.пола, помещения для ФОЗ – до 500 м² пл. пола, спортивные площадки до 1,5 га.

Из культурно-просветительных объектов проектом предлагается размещение кинотеатра на 600 пос. мест, клубных учреждений на 600 пос. мест, школы искусств на 190 учащихся, библиотеки на 100 тыс. томов.

Развитие транспортной инфраструктуры

По организации транспортного обслуживания предусматривается:

- строительство магистральной улицы общегородского значения Проектируемой №1 (на расчётный срок);
- строительство улиц местного значения (Проектируемая №5, №12, №8) (на первый этап);
- строительство улиц местного значения (Проектируемая №6, №15) (на расчётный срок);
- строительство ул. Чижевских на участке от ул. Проектируемой №1 до ул. Проектируемой № 5 (на расчётный срок);
- строительство ул. Виктора Турова на участке от ул. Янки Лучины до ул. Проектируемой №1) (на первый этап);
- продление ул. Станислава Монюшко на участке от ул. Аркадия Смолича до ул. Виктора Турова (на первый этап);
- продление ул. Виктора Турова в профиле магистральной улицы общегородского значения до МКАД со строительством разноуровневого пересечения типа «Полный клеверный лист» (за расчётный срок);
- строительство ул. Проектируемой №1* в профиле магистральной улицы общегородского значения магистральной улицы общегородского значения (за расчётный срок);
- реконструкция ул. Павла Шпилевского по нормативам магистральной улицы общегородского значения на 6 полос в обе стороны (за расчётный срок);
- строительство улиц местного значения (Проектируемая №9, №10, №13 №14) (за расчётный срок);
- строительство ул. Проектируемой №2 по нормативам магистральной улицы общегородского значения (за расчётный срок);
- строительство ул. Проектируемой №11 по нормативам магистральной улицы районного значения (за расчётный срок);
- строительство трамвайной линии в створе красных линий ул. Павла Шпилевского, Станислава Монюшко, ул. Проектируемой №1 (за расчётный срок);
- устройство нового железнодорожного остановочного пункта Лошица-2
- строительство дополнительных главных путей железнодорожной ветки сообщения Минск – Осиповичи. Мероприятие осуществляется в рамках общегородских мероприятий, в соответствии с генеральной семой развития Минского железнодорожного узла (предполагается за расчётный срок);
- локальные мероприятия по совершенствованию организации дорожного движения в связи с ростом населения жилого района;

Развитие инженерной инфраструктуры

Инженерное обеспечение проектируемой застройки предусматривается от существующей инженерной инфраструктуры жилого района «Лошица». Инженерное обеспечение новых микрорайонов Лошица-5 и Лошица-10 выполнить в соответствии с решениями ранее разработанной проектной документации УП «МИНСКПРОЕКТ», проектируемой застройки в существующих микрорайонах Лошица-7, Лошица-8, Лошица-9 – от существующих внутриквартальных сетей и сооружений, ранее запроектированных объектов – в соответствии с решениями проектной документации.

Для проектируемых объектов, предлагаемых к размещению решениями детального плана, предусматривается:

водоснабжение – выполнить от существующей сети водопроводов с прокладкой кольцевого водопровода по проектируемому местному проезду в коммунальной зоне № 1, по ул. Проектируемой № 14 – ул. Проектируемой № 9 – ул. Проектируемой № 13, ул. Проектируемой № 10 в коммунальной зоне № 2;

бытовая канализация – выполнить в существующие сети бытовой канализации с прокладкой распределительных сетей;

дождевая канализация – выполнить в существующую систему дождевой канализации района;

проложить сети дождевой канализации от существующего перепуска $2 \times \varnothing 1000$ мм на территории коммунальной зоны № 1 с выпуском сточных вод в существующий коллектор по ул. Виктора Турова;

проложить сети дождевой канализации по ул. Проектируемой № 9 – ул. Шпилевского, ул. Проектируемой № 9 – ул. Проектируемой № 14, ул. Проектируемой № 10 в коммунальной зоне № 2 с выпуском сточных вод в сети дождевой канализации по ул. Владислава Сырокомли и ул. Прушинских.

теплоснабжение – от тепловых сетей тепломагистрали ТМ 64 и тепломагистрали ТМ 64 выполнить теплоснабжение проектируемых объектов поз.8.23 – 8.27, К.41– К.43, К.45, поз. 4.14, поз. поз. К.33 – поз. К.37, К.39;

от индивидуальных источников тепла с использованием в качестве топлива природного газа предлагается выполнить теплоснабжение объектов поз. К.28 – К.32.

для нужд теплоснабжения помещений и зданий с обслуживающим персоналом проектируемых паркингов и открытых автостоянок предлагается использование электрической энергии (отопление, горячее водоснабжение);

электроснабжение – сооружение необходимого количества трансформаторных подстанций с питанием кабельными линиями 10 кВ (КЛ 10 кВ) от существующей системы электроснабжения района «Лошица» (ориентировочно ТП1 – ТП16, одна из которых с распределительным устройством 10 кВ);

подключение проектируемых ТП 10/0,4 кВ к существующей сети 10 кВ, связи КЛ 10 кВ между проектируемыми ТП 10/0,4 кВ, увязку с существующей схемой электроснабжения 10 кВ района выполнить в соответствии с техническими условиями Минских кабельных сетей;

газоснабжение – газоснабжение индивидуальных источников тепла ранее запроектированных объектов поз. К.28 и поз. К.30 (градостроительные паспорта, объекты № 36/2023 и № 50/2023 УП «МИНСКГРАДО») и проектируемых объектов поз. К.29, К.31, К.32 предусматривается от газопровода среднего давления Ø530 мм в районе железнодорожного остановочного пункта «Люшица».

телефонизация – удовлетворение потребности в телефонной связи предусматривается от сетей телефонной канализации существующей районной АТС-2916 с прокладкой дополнительных сетей телефонной канализации к микрорайонам и участкам нового строительства;

использование технологий пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет), выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК) от АТС до каждого абонента;

радиофикация – в соответствии с п. 5.5 СН 4.04.02-2019 установка по одному эфирному радиоприемнику в многоквартирных жилых домах, в многоквартирных жилых домах в каждой квартире, в общественных зданиях и общежитиях в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

для оповещения о чрезвычайных ситуациях могут использоваться различные каналы информации, включая эфирное радиовещание, телевидение, сеть передачи данных и др.

телефикация – территория жилого района «Люшица» находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ города Минска;

использование пассивных оптических сетей (PON), сетей нового поколения (NGN/IMS), с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Проектные решения по инженерному обеспечению проектируемых объектов будут уточняться при дальнейшем проектировании с учетом технических условий эксплуатирующих организаций.

§ 7. Основные первоочередные градостроительные мероприятия

7.1. Проектом устанавливаются следующие этапы освоения территории:

- 1-ый этап реализации проекта – до 2030 г.,
- расчетный период реализации проекта – после 2030 г. до полной реализации.

Динамика

жилищного, производственного и общественного фонда на проектируемой территории по этапам реализации проекта представлена в табл. 7.1.

I – этап (до 2030 г.):

по жилищному фонду:

Строительство жилой многоквартирной застройки на участках №5.11, 7.7, 9.26, 10.2 по экспликации детального плана – 303,7 тыс. м² – 4758 квартир

Снос 133-х усадебных домов – 16,0 тыс. м²

Снос 2-х малоэтажных многоквартирных домов - 0,9 тыс. м² – 24 квартиры.

по общественному фонду:

1. Строительство офисов с объектами бизнеса для обслуживания населения № К.19 по экспликации детального плана

2. Строительство объекта общественного назначения № К.41 по экспликации детального плана

3. Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса №4.14 по экспликации детального плана

4. Строительство Храма №5.1 по экспликации детального плана

5. Строительство встроенных объектов общественного назначения в жилищный фонд №5.10 по экспликации детального плана

6. Строительство детского сада №5.11 по экспликации детального плана

7. Трансформация производственного объекта №5.3 по экспликации опорного плана в комплекс торгово-бытового назначения

8. Реконструкция объектов №5.4, 5.5, 5.6 по экспликации опорного плана в комплекс торгово-бытового назначения

9. Строительство школы №8.21 по экспликации детального плана

10. Строительство детского сада №8.22 по экспликации детального плана

11. Строительство объекта торгово-бытового назначения №8.23 по экспликации детального плана

12. Строительство объекта общественного назначения №8.25 по экспликации детального плана

13. Строительство детской поликлиники №9.21 по экспликации детального плана

14. Строительство детского сада №9.25 по экспликации детального плана

15. Строительство объекта торгово-бытового назначения №9.27 по экспликации детального плана

16. Строительство объекта торгово-бытового назначения №9.29 по экспликации детального плана

17. Строительство отделения связи и бани-сауны №10.1.3 по экспликации детального плана
18. Строительство встроенных объектов общественного назначения в жилищный фонд №10.2 по экспликации детального плана
19. Строительство детского сада №10.3 по экспликации детального плана

по производственному фонду:

1. Строительство объекта коммунально-обслуживающего назначения №К.28 по экспликации детального плана
2. Строительство объекта коммунально-обслуживающего назначения №К.30 по экспликации детального плана
3. Строительство объекта коммунально-обслуживающего назначения №К.42 по экспликации детального плана
4. Строительство паркинга №К.43 по экспликации детального плана
5. Строительство встроенного паркинга в жилищный фонд №8.20 по экспликации детального плана
6. Строительство многоуровневой автостоянки на 500 машин с объектами обслуживания в первом этаже №10.1.1 по экспликации детального плана
7. Строительство многоуровневой наземной автостоянки на 300 м/м №10.1.2 по экспликации детального плана

7.2 По оптимизации состояния окружающей среды:

в качестве первоочередных мероприятий необходимо выполнить разработку проектов санитарных разрывов для МКАД и железнодорожных линий общего пользования.

Необходимо внедрить мероприятия в области охраны окружающей среды, в том числе направленные на внедрение наилучших доступных технических методов, мероприятия по соблюдению законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, обеспечивающих снижение воздействий на здоровье человека и окружающую среду для обеспечения достижения расчетного размера санитарно-защитных зон (в соответствии с пунктом 22 специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду), обеспечить соблюдение нормативов озелененности территории СЗЗ для следующих объектов:

- здание 2.47 по экспликации (здание КБО с химчисткой) (на 1 этапе реализации градостроительного проекта детального планирования);

- обеспечить соблюдение нормативов озелененности СЗЗ очистных сооружений поверхностного стока на 1 этапе реализации градостроительного проекта детального планирования).

На 1 этапе реализации градостроительного проекта требуется реализация мероприятий в соответствии с градостроительным проектом специального планирования «Схема шумозащитных мероприятий от транспортного шума железной дороги на прилегающие жилые и ландшафтно-рекреационные территории г. Минска», в качестве мероприятий по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения в части соблюдения гигиенических нормативов «Показатели безопасности и безвредности шумового воздействия на человека» в части установки шумозащитных экранов и возведение шумозащитных зданий.

При освоении территорий в местах обитания животных и произрастания растений, включенных в Красную книгу Республики Беларусь необходимо выполнение оценки воздействия на окружающую среду. Реализация проектных решений на рассматриваемых территориях возможна исключительно при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

7.3 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание **Этапы освоения**

На первый этап реализации проектом предлагается:

- построить ул. Проектируемую №5;
- построить ул. Проектируемую №12;
- построить ул. Проектируемую №8 (участок от ул. Янки Лучины до ул. Алеся Дудара);
- построить ул. Виктора Турова на участке от ул. Янки Лучины до ул. Проектируемой №1;
- построить ул. Станислава Монюшко на участке от ул. Аркадия Смолича до ул. Виктора Турова;
- осуществить мероприятия по организации наземных пешеходных переходов, дублирующих подземные пешеходные переходы на пересечениях: ул. Павла Шпилевского – Игуменский тракт, ул. Станислава Монюшко – ул. Владимира Оловникова, ул. Станислава Монюшко – ул. Аркадия Смолича, ул. Виктора Турова – ул. Янки Лучины, ул. Виктора Турова – ул. Михаила Пташука.

На расчётный срок ПДП предлагается:

- построить ул. Проектируемую №1;
- построить ул. Проектируемую №6;
- построить ул. Проектируемую №15;

- построить ул. Чижевских на участке от ул. Проектируемой №1 до ул. Проектируемой № 5;

За расчётный срок предлагается:

- продлить ул. Виктора Турова в профиле магистральной улицы общегородского значения до МКАД со строительством разноуровневого пересечения типа «Полный клеверный лист»;

- построить ул. Проектируемую №1;

- уширить ул. Павла Шпилевского до нормативов магистральной улицы общегородского значения на 6 полос в обе стороны. В рамках общегородских мероприятий ул. Павла Шпилевского продлевается на запад, пересекая ветку железной дороги эстакадным участком, уходит дальше до соединения с ул. Корженевского;

- изменить категорию ул. Владислава Сырокомли (на участке от ул. Павла Шпилевского до разворотного кольца автобусов), после строительства ул. Проектируемой №11, на магистральную улицу районного значения;

- построить ул. Проектируемой №2;

- построить ул. Проектируемой №9;

- построить ул. Проектируемой №10;

- построить ул. Проектируемой №11;

- построить ул. Проектируемой №13;

- построить ул. Проектируемой №14;

- построить трамвайное полотно в створе красных линий ул. Павла Шпилевского, Станислава Монюшко, ул. Проектируемой №1, организовать трамвайное движение;

- организовать новый железнодорожный остановочный пункт Лошица-2.

7.4 Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение проектируемой застройки предусматривается от существующей инженерной инфраструктуры жилого района «Лошица». Инженерное обеспечение квартала 5.1 нового микрорайона Лошица-5 и микрорайона Лошица-10 выполнить в соответствии с решениями ранее разработанной проектной документации УП «МИНСКПРОЕКТ», проектируемой застройки в существующих микрорайонах Лошица-7, Лошица-8, Лошица-9 – от существующих внутриквартальных сетей и сооружений, ранее запроектированных объектов – в соответствии с решениями проектной документации.

Для проектируемых объектов, предлагаемых к размещению, решениями детального плана, предусматривается:

водоснабжение – выполнить от существующей сети водопроводов с прокладкой кольцуемого водопровода по проектируемому местному проезду в коммунальной зоне № 1;

бытовая канализация – выполнить в существующие сети бытовой канализации с прокладкой распределительных сетей;

дождевая канализация – выполнить в существующую систему дождевой канализации района;

проложить сети дождевой канализации от существующего перепуска $2 \times \varnothing 1000$ мм на территории коммунальной зоны № 1 с выпуском сточных вод в существующий коллектор по ул. Виктора Турова;

теплоснабжение – от тепловых сетей тепломагистрали ТМ 64 и тепломагистрали ТМ 64 выполнить теплоснабжение проектируемых объектов поз. 8.23, 8.25, К.41, К.42, К.43, поз. 4.14 (градостроительный паспорт, объект №37/2023 УП «МИНСКГРАДО»);

от индивидуальных источников тепла с использованием в качестве топлива природного газа предлагается выполнить теплоснабжение объектов поз. К.28, К.30 (градостроительные паспорта, объекты № 36/2023, № 50/2023 УП «МИНСКГРАДО»);

для нужд теплоснабжения помещений и зданий с обслуживающим персоналом проектируемых паркингов и открытых автостоянок предлагается использование электрической энергии (отопление, горячее водоснабжение);

электроснабжение – сооружение ТП1 и ТП2 10/0,4 кВ для проектируемых объектов поз. 8.23 и поз. К.43, ТП3 10/0,4 кВ для объектов поз. К.42+поз. К.41 с питанием КЛ 10 кВ от существующей системы электроснабжения района «Лошица» (подключение к сети 10 кВ в соответствии с ТУ Минских кабельных сетей);

от существующих и проектируемых ТП 10/0,4 кВ на напряжении 0,4 кВ выполнить электроснабжение объектов поз. 8.25, 9.29, К.30, открытых автостоянок поз. К.27, К.40, К.44.

газоснабжение – газоснабжение индивидуальных источников тепла ранее запроектированных объектов поз. К.28 и поз. К.30 (градостроительные паспорта, объекты № 36/2023 и № 50/2023 УП «МИНСКГРАДО») предусматривается от газопровода среднего давления $\varnothing 530$ мм в районе железнодорожного остановочного пункта «Лошица».

телефонизация – удовлетворение потребности в телефонной связи предусматривается от сетей телефонной канализации существующей районной АТС-2916 с прокладкой дополнительных сетей телефонной канализации к участкам проектирования;

использование технологий пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение

IPTV, высокоскоростной интернет), выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем (ВОК) от АТС до каждого абонента;

радиофикация – предусматривается установка эфирных радиоприемников; для оповещения о чрезвычайных ситуациях могут использоваться различные каналы информации, включая эфирное радиовещание, телевидение, сеть передачи данных и др.

телефикация – территория жилого района «Люшица» находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ города Минска;

использование пассивных оптических сетей (PON), сетей нового поколения (NGN/IMS), с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Проектные решения по инженерному обеспечению проектируемых объектов будут уточняться при дальнейшем проектировании с учетом технических условий эксплуатирующих организаций.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование показателя	Единица измерения	Существующее положение	Расчетный срок	1 этап реализации
1	2	3	4	5
Население				
Численность населения всего, в т.ч.:	тыс. чел.	50,1	59,9	58,5
- в многоквартирном жилищном фонде	тыс. чел.	49,4	59,9	58,5
- в усадебном жилищном фонде	-//-	0,7	0,01	0,01
Плотность населения				
- в многоквартирном жилищном фонде	чел./га	324	289	-
- в усадебном жилищном фонде	-//-	28	90	-
Территория				
Площадь территории в границах ДП	га	498,6	498,6	498,6
Площадь территории отдельных функциональных зон:				
- жилые	-//-	168,3	187,7	166,1
- общественные	-//-	13,8	28,2	18,1
- производственные	-//-	19,6	38,9	23,9
- территория внешнего транспорта	-//-	2,1	2,3	2,1
- ландшафтно-рекреационные	-//-	11,7	122,9	11,7

- улично-дорожная сеть	-//-	82,0	118,6	87,5
- прочая	-//-	201,1	-	189,2
Жилищный фонд				
Общее количество жилищного фонда всего, в т.ч.:	ед. (домов/квартир)	134/17845	1/24472	1/22579
	тыс. м ² общ. пл.	1144,8	1558,5	1433,1
- усадебного	ед. (домов)	134	1	1
	тыс. м ² общ. пл.	16,5	0,5	0,5
- многоквартирного	ед. (квартир)	17845	24472	22579
	тыс. м ² общ. пл.	1128,3	1558,0	1432,6
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом всего, в т.ч.:	м ² /чел.	22,9	26,0	24,5
- в усадебном	-//-	23,6	50,0	50,0
- в многоквартирном	-//-	22,8	26,0	24,5
Прирост жилищного фонда	тыс.м ² общ. пл./квартир	-	413,7/6627	288,3/4734
Средняя плотность жилищного фонда				
- усадебного	домов/га	5	9	-
- многоквартирного	м ² /га	7388	7526	-
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)				
- усадебный	тыс.м ² общ. пл./домов	-	16,0/133	16,0/133
- многоквартирный	тыс.м ² общ. пл./квартир	-	0,9/24	0,9/24
Общественная застройка				
Общая площадь застройки	тыс. м ²	253,8	438,1	329,8
Численность работающих	тыс. чел.	6,7	10,2	8,6
Производственная застройка				
Общая площадь застройки	тыс. м ²	32,6	280,5	102,8
Численность работающих	тыс. чел.	0,2	2,2	0,6
Социальная инфраструктура				
Учреждение дошкольного образования	мест	2020	3050	2820
	мест/1000 жит.	40	51	49
Учреждения общего среднего образования	мест	5715	7755	6735
	мест/1000 жит.	114	132	118
Объекты торговли	м ² торг. пл.	25793	47703	31023
	м ² торг. пл./1000 жит.	515	810	541
Объекты общественного питания	пос. мест	607	1882	1267
	пос.мест/1000 жит.	12	33	22

	1000 жит.			
Приемные пункты прачечной, химчистки	объект	4	10	7
Ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви	объект	17	21	19
Салон красоты	объект	50	54	52
Баня	объект	-	10	5
Мастерская по ремонту часов и бытовой техники	объект	6	10	8
Пункт приема вторсырья	объект	2	10	6
Поликлиника	пос./см.	850	1810	1330
	пос.см/ 1000 жит.	17	31	23
Аптеки	объект	14	17	16
Библиотеки	тыс.томов	42,1	142,1	42,1
	тыс.томов / 1000 жит.	0,8	2,4	0,7
Отделение банка	объект	2	4	3
Отделение почтовой связи	объект	2	5	4
Спортзалы*	м ² пл. пола	4407	8907	8907
	м ² пл. пола / 1000 жит.	88	151	155
Спортплощадки*	га	3,38	4,88	3,38
	га / 1000 жит.	0,07	0,08	0,06
Помещения для ФОЗ	м ² пл. пола	900	3495	3295
	м ² пл. пола / 1000 жит.	18	59	58
Бассейны*	м ² зерк. воды	300	1450	1450
	м ² зерк. воды / 1000 жит.	6	25	25
Транспортная инфраструктура				
Протяженность улиц	км	21,9	21,02	19,34
в том числе по категориям:				
- скоростная городская дорога	км	2,42	2,42	2,42
- городского значения	км	2,32	4,6	4,6
- районного значения	км	7,23	5,23	5,23
- местного значения	км	9,93	8,77	7,09
Места хранения автотранспорта, всего	машино-мест	11396	17731	12929
в том числе:				
- плоскостные стоянки	машино-мест	1527	1524	1524
- паркинги (стоянки встроенные, пристроенные, отдельно стоящие)	машино-мест	779	7139	2572
- плоскостные парковки	машино-мест	7935	8336	8101
- гаражи	машино-мест	1155	732	732