**«Корректировка градостроительного плана**

**детального планирования территории**

**в границах ул. Ульяновской – ул. Ленина –**

**железная дорога «Минск-Москва» –**

**граница ландшафтно-рекреационной зоны 25 ЛР-2»**

**Планировка и застройка территории.**

Стратегия реконструкции.

Предлагаемая детальным планом стратегия реконструкции сложившейся застройки направлена на: эффективное использование городских земель в планировочном ядре города; на совершенствования архитектурного облика застройки в столицы.

 Проектом предусматриваются следующие мероприятия:

* вынос производственных объектов в границах проектирования;
* реставрацию и приспособление объектов историко-культурного наследия;
* строительство объектов административно-делового, торгово-бытового, культурно-просветительского назначения;
* вынос трамвайной линии.

Инженерное обеспечение объектов осуществляется за счет действующих централизованных систем.

Детальным планом предусматривается:

1. Трансформация производственных территорий под общественную застройку за счет выноса производственных мощностей производственных организаций (или их закрытия): ПРУП «МЗОР», ОАО «Дрожжевой комбинат», ЧУП «Новик», АЗС, ООО «ИнвестПриват», ОДО «Ройялт».

 2. Сохранение существующих объектов: студенческого городка БГУ, жилых домов, концертного зала «Минск» РКЦП, ПТ РУП «Минск Кристалл», СООО «ЛОТИС ТИИ».

 3. Выделение на территории 14 инвестиционных участков для общественной застройки и строительства двух многоуровневых автостоянок.

 4. Осуществление реставрации объектов охраны в соответствии с научно-проектной документацией и приспособление их под культурно-просветительские общественные функции на 5 инвестиционных участках.

 5. Реконструкцию улично-дорожной сети с организацией пешеходной улицы (по типу «пассаж») по ул. Октябрьской.

 6. Вынос трамвайной линии и разворотного кольца с ул. Октябрьской на ул. Ленина.

 7. Реконструкция сетей инженерного оборудования территории с устройством временных очистных сооружений поверхностного стока.

 8. Корректировка границы ландшафтно-рекреационной зоны 21 О.

Следует отметить, что вдоль улицы Октябрьской, являющейся планировочной осью и разделяющей проектируемую территорию на две части, по обе стороны располагаются объекты ИКЦ – производственные корпуса промышленной архитектуры. Архитектурно-пространственное решение застройки улицы от производственного корпуса бывшего винокуренного завода до пересечения с улицей Смоленской (протяженность около 600 метров) определяется в большей мере регламентами охранных зон как по высоте, так и по архитектурному облику, используя один из принципов проектирования – принцип соподчиненности или принцип художественного контраста по отношению к сохраняемой исторической застройке.

Ул. Октябрьская делит территорию на два планировочных квартала. В первом, юго-западном, квартале сохраняется комплекс студенческий общежитий БГУ с объектами обслуживающего назначения и спортивным ядром. Все производственные объекты, располагаемые в квартале, выносятся. В его границах запроектировано 7 инвестиционных участков.

Во втором квартале сохраняется концертный зал «Минск», 2 производственные объекта. Производственная территория завода «Минск Кристалл» подлежит существенной реконструкции за счет изъятия около 2-х гектаров земли и организации на этой территории 3-х инвестиционных участков, а само предприятие подлежит технологической модернизации.

В квартале запроектировано 7 инвестиционных участков. В настоящее время осуществляется новое строительство общественного здания с гостиницей ООО «БелРостИнвестСтрой» и проектирование здания ООО «Белинфонет».

Эскиз застройки проектируемой территории предусматривает в первом планировочном квартале:

- расширение студенческого городка БГУ на двух инвестиционных участках за счет строительства общежитий с объектами бытового обслуживания;

- реставрацию зданий бывшего дрожжевого и металлообрабатывающего заводов с приспособлением их для организации постоянных и временных музейно-выставочных экспозиций, творческих мастерских (студий) художников и артистов, объектов сопутствующего обслуживания туристов и посетителей формируемого культурного центра по ул. Октябрьской;

- строительство многоуровневой автостоянки вдоль железной дороги;

- формирование выставочно-музейного комплекса с приспособлением сохраняемого производственного корпуса завода МЗОР;

-формирование торгово-развлекательного комплекса с приспособлением сохраняемого производственного корпуса завода МЗОР.

 Во втором планировочном квартале запроектированы:

 - культурно-зрелищный комплекс на базе существующего концертного зала «Минск», включающий в себя летний амфитеатр, закрытые сценические помещения, объекты общественного питания, парковку и перехватывающую автостоянку на 640 м/м пересадочного узла;

 - физкультурно-досуговый центр приспособлением сохраняемого производственного корпуса завода МЗОР;

 - две инвестиционные площадки административно-делового назначения;

 - реставрацию зданий бывшего кожевенного завода с приспособлением их для административно-деловых функций, организации х музейно-выставочных экспозиций, объектов сопутствующего обслуживания туристов и посетителей формируемого культурного центра по ул. Октябрьской.

Детальным планом запроектирована также улица-пассаж по ул. Октябрьской.

Основные технико-экономические показатели

детального плана.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Сущест-вующее положение | Проектные предложения |
| 1 | Численность населения | тыс. чел. | 3,05 | 5,68 |
|  | * постоянного
 | -//- | 0,18 | 0,18 |
|  | * временного
 | -//- | 2,87 | 5,5 |
| 2 | Территория |  |  |  |
|  | * Территория в границах проекта, всего:
 | га / % | 41,5 / 100 | 41,5 / 100 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | * производственная территория
 | -//- | 20,4 / 49,2 | 4,8 / 11,6 |
|  | * жилая территория
 | -//- | 0,8 / 1,9 | 0,8 / 1,9 |
|  | * общественная территория
 |  | 10,2 / 24,6 | 24,2 / 58,3 |
|  | * магистральные улицы
 |  | 3,8 / 9,1 | 4,5 / 10,8 |
|  | * местные улицы, проезды
 | -//- | 4,1 / 9,9 | 4,9 / 11,9 |
|  | * озелененные территории и водные поверхности
 | -//- | 2,0 / 4,8 | 1,9 /  |
|  | * прочие (свободные от застройки)
 | -//- | 0,2 / 0,5 | - |
|  | * территория внешнего транспорта
 | -//- | - | 0,3 / 0,7 |
| 3 | Построечный фонд, численность работающих |  |  |  |
|  | * Построечный фонд, всего
 |  | 210,0 | 401,6 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | * сохраняемый
 |  | - | 159,5 |
|  | * новое строительство
 |  | - | 236,1 |
|  | * прирост по реконструкции
 |  | - | 6,0 |
|  | * строящийся
 |  | 16,1 | - |
|  | * Численность работающих, всего
 |  | 4,0 | 7,7 |
| 4 | Производственный фонд |  |  |  |
|  | * Производственный (построечный) фонд
 | тыс. м2 общ. пл. | 140,8 | 96,7 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | * промышленные
 | -//- | 140,8 | 24,6 |
|  | * коммунально-обслуживающие
 | -/- | - | 72,1 |
|  | * Общее количество работающих
 | тыс. чел. | 2,5 | 0,9 |
| 5 | Общественный фонд |  |  |  |
|  | * Общественный (построечный) фонд
 | тыс. м2 общ. пл. | 41,0 | 248,1 |
|  | * Общее количество работающих
 | тыс. чел. | 1,5 | 6,8 |
| 6 | Жилищный фонд, население |  |  |  |
|  | * Жилищный фонд
 | тыс. м2 общ. пл. | 28,2 | 56,8 |
|  | * жилые дома
 | -//- | 4,8 | 4,8 |
|  | * студенческие общежития
 | мест/тыс. м2 о.п. | 2866 / 23,4 | 4466 / 52,0 |
|  | * Обеспеченность жилым

 фондом в домах | м2/чел | 26,6 | 26,6 |
| 7 | Транспортная инфраструктура |  |  |  |
|  | * Протяженность улиц
 | км | 2,19 | 3,31 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  |  - городского значения | -//- | 1,45 | 1,45 |
|  |  - районного значения | -//- | 0,74 | - |
|  |  - местного значения |  | - | 1,86 |
|  | * Плотность улично-дор. сети
 | км/км² |  |  |
|  |  - общая | -//- | 5,0 | 7,0 |
|  |  - магистральная | -//- | 4,6 | 3,2 |
|  | * Места хранения автотранспорта
 | м/мест | 290 | 2326 |
| 8 | Инженерная инфраструктура |  |  |  |
|  | Общее водопотребление  | м3/сутки | 1442 | 2094 |
|  | Объем сточных вод | -//- | 1442 | 2094 |
|  | Суммарная электронагрузка | МВт | 11,7 | 20,2 |
|  | Расход газа | нм3/час | 228 | 169 |
|  | Общее потребление тепла | МВт/Гкал/час | 46,5/40,1 | 56,9/49,0 |