**«Градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. М. Богдановича – ул. Кульман – ул. Л. Карастояновой – ул. Орловская»**

 ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Разработка градостроительной документации для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее функциональному использованию, застройке и озеленению с учетом стратегии развития и градостроительных регламентов, установленных для ландшафтно-рекреационной территории южной части функциональной зоны 26ЛР, в соответствии с основными положениями Генерального плана г. Минска.

ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Формирование «Парка Дружбы народов» с разработкой градостроительных мероприятий по совершенствованию его архитектурно-планировочной организации и функционального зонирования в увязке со сложившейся прилегающей городской застройкой, а также определение оптимальных параметров объектов реконструкции, нового строительства, благоустройства и озеленения территории парка с сохранением ценных объектов растительного мира и учетом допустимых рекреационных нагрузок.

ПОЛОЖЕНИЕ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Советский район, Центральный сектор, большая часть территории находится в зоне влияния планировочного каркаса (100-м, 400-м зоны), хорошее транспортное сообщение (троллейбусы, автобусы, в перспективе метро).

## Границы проекта:

– с северной стороны – по оси второго общегородского транспортного кольца ул. Орловской, на участке от ее пересечения с осью ул. Л. Карастояновой до пересечения с осью магистральной улицы М. Богдановича;

– с восточной стороны – по оси магистральной улицы М. Богдановича, на участке от ее пересечения с осью второго общегородского транспортного кольца ул. Орловской до пересечения с осью ул. Кульман;

– с южной стороны – по оси ул. Кульман, на участке от ее пересечения с осью магистральной ул. М. Богдановича до пересечения с осью ул. Л. Карастояновой;

– с западной стороны – по оси ул. Л. Карастояновой, на участке от ее пересечения с ул. Кульман до пересечения с осью второго общегородского транспортного кольца ул. Орловской.

ИСТОРИЯ

Парк Дружбы народов существует с 1978 г. До этого времени здесь был экспериментальный участок Минской болотной опытной станции, где после осушения Комаровского болота велись наблюдения за динамикой торфяных почв.

РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

В прилегающих кварталах жилой многоквартирной высокоплотной застройки проживает около 47 тыс. жителей. В целом в радиусе обслуживания парка в жилой многоквартирной и усадебной застройке проживает около 94 тыс. жителей.

В будущем, учитывая перспективную линию метро, можно говорить только об увеличении рекреационных нагрузок.

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

В настоящее время парк рассчитан на низкие и средние рекреационные нагрузки. На его территории есть площадка для проведения массовых мероприятий со сценой (не благоустроена), две детские площадки, декоративный питьевой источник, рампа, площадка для воркаута.

Территория в границах проектирования составляет 33,0 га, из них 24,5 га – ландшафтно-рекреационные территории (74,2%).

Основная застройка сосредоточена на пересечении ул. Карастояновой и ул. Кульман:

* общественные объекты площадью 0,3 га (0,9 %), в т.ч.:

– ресторан-пивоварня «Друзья» СООО "АЛС-Инвест";

– ветеринарная клиника ИП Денисов С.И.;

* коммунально-обслуживающие объекты площадью 0,8 га (2,4%), в т.ч.:

– здание УП «Зеленстрой Совесткого района»;

– автостоянка ГО «Гаражи, автостоянки, парковки»;

* объекты инженерной инфраструктуры площадью 0,4 га (1,2%):

– подстанция ПС 110/10 кВ «Сторожевская» РУП «Минскэнерго»;

– канализационная насосная станция КУПП "Минскводоканал".

ПРОЕКТ

Определены основные направления архитектурно-планировочной организации.

**Направление 1.** Выделение на территории парка подзоны уникальных специализированных центров ЛР-1’: Осп-с (спортивно-рекреационный центр) и Осп-р (центр отдыха и развлечений).

**Направление 2.** Насыщение территории парка новыми рекреационными объектами и многофункциональными пространствами, которые бы обеспечили вариативность использования парка различными группами населения в различное время дня и года.

**Направление 3.** Формирование удобных пешеходных и велосипедных связей между всеми объектами парка в увязке со сложившейся общегородской сетью.

**Направление 4.** Дифференциация покрытий для различных типов площадок: асфальт - для проездов, резиновое покрытие – для спортивных и детских площадок, бетонный камень – для основных пешеходных дорожек, песчано-гравийные покрытия – для тропинок.

**Направление 5.** Ландшафтная организация территории.

Построечный фонд на территории проектирования составит **11,4 тыс. м2, в т.ч.:**

- общая площадь **общественного фонда** составит **9,7 тыс. м2**(увеличение на 5,5 тыс. м2 за счет размещения физкультурно-оздоровительного комплекса;

- общая площадь **производственных объектов** составит **1,7 тыс. м2** (увеличение на 0,3 тыс. м2 за счет организации подстанции закрытого типа «Сторожевская»);

- общая численность **работающих** на общественных объектах в границах проектирования составит **0,4 тыс. чел.** (увеличится на 0,1 тыс. чел.).

Основные параметры участков перспективного освоения, мероприятия по реконструкции и формы освоения представлены далее в таблицах.

**Основные параметры участков перспективного освоения**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по экспл. ДП | Наименование объекта | Подзона | Тип застройки | Площадь участка, га | Кин | Общая площадь зданий,тыс. м2 | Численность работающих,чел | Количество машино-мест | Застроенность, % | Поверхность с твердым покрытием, % | Озелененность, % | Этап реализации |
|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Подстанция "Сторожевская" | ЛР-1 | Инж | 0,27 | 0,6 | 1,3 | - | - | не регламентируется ПДП | II |
| 4 | Перспективный участок для размещения объекта общественного назначения (физкультурно-оздоровительный комплекс) | ЛР-1' | Осп-с | 1,42 | 0,5 | 5,7 | 120 | 55 | до 18 | до 30 | не менее 60 | I |

**Мероприятия по реконструкции и формы освоения** (Т-трансформация, Р-реконструкция, С-сохранение)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по экспл. ДП | Наименование объекта | Форма освоения | Мероприятия по реконструкции | Примечания | Этап реализации |
|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|  | парк Дружбы народов | Р | комплексная реконструкция парка | - | II |
| 1 | Подстанция "Сторожевская" | Т | новое строительствоподстанции закрытого типа | сопровождается пересадкой 36 деревьев;высвобождаемый участок после демонтажа старой подстанции трансформируется в ландшафтно-рекреационную территорию;компенсационные посадки | II |
| 4 | Перспективный участок для размещения объекта общественного назначения (физкультурно-оздоровительный комплекс) | Т | новое строительства на сносе существующей застройки | предлагается осуществить строительство объекта на платформе, возведенной на опорах над существующей автостоянкой | I |
| 5 | Ресторан-пивоварня "Друзья" | С | - | сохранение существующих параметров использования территории | - |
| 7 | КНС (КУПП "Минскводоканал") | С | - | - | - |
| 8 | ТП (УП МГИ "Мингорсвет") | С | - | - | - |

**Показатели нормативной и фактической застроенноститерриторий ландшафтно-рекреационных подзон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  Подзона | Территории ландшафтно-рекреационных подзон и специализированных общественных центров (тип Осп) | Общая территория подзоны,% / га | Показатели застроенности |
| нормативная, % / га | фактическая, % / га  |
| ЛР-1 | Парк с высокими рекреационными нагрузками | 100 / 23,7 | до 7 / 1,7 | 5 / 1,10 |
| ЛР-1' | Осп-с ­– спортивно-рекреационный центр -0,25 га, Осп-р - центр отдыха и развлечений на базе ресторана-пивоварни «Друзья» (здание ресторана с отдельно стоящей кухней) – 0,14 га | 100 / 2,3**\*** | до 18 / 0,4 | 17 / 0,39 |

**\*** По регламентам генерального плана г. Минска, суммарная площадь
ЛР-1' не должна превышает 7 % от площади зон типа ЛР. Площадь подзоны ЛР-1' составляет 2,3 га, территория зоны 26 ЛР - 61,0 га (в т.ч. 35,0 га за границами проектирования). 2,3 / 61,0 = 3,8 %. Таким образом, регламенты соблюдаются.

Застроенность территорий ландшафтно-рекреационных подзон соответствует регламентам генерального плана г. Минска.

**Основные технико-экономические показатели**

**детального плана**

| №п/п | **Наименование показателей** | **Ед. изм.** | Значение | **1-й этап реализа-ции** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Существую-щее состояние** | **Проектные предло-жения** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| Площадь территории в границах детального планирования  | га / % | 33,0 /100,0 | 33,0 /100,0 | 33,0/ 100,0 |
| в том числе: |  |  |  |  |
| **Зона ландшафтно-рекреационных территорий 26 ЛР («Парк Дружбы народов»)** | га / % | 26,0 / 78,7 | 26,0 / 78,7 | 26,0 / 78,7 |
| в том числе: |  |  |  |  |
| **1) Подзона ЛР-1** | га / % | 26,0 / 78,7 | 23,7 / 71,7 | – |
| в том числе: |  |  |  |  |
| * ландшафтно-рекреационные территории
 | -//- | 24,5 / 74,2 | 23,4 / 70,8 | – |
| * объекты инженерной

 инфраструктуры | -//- | 0,4 / 1,2 | 0,3 / 0,9 | – |
| * коммунально-обслуживающие, коммунально-складские объекты
 | -//- | 0,8 / 2,4 | – | – |
| * общественные объекты
 |  | 0,3 / 0,9 | – | – |
| **2) Подзона ЛР-1’** | га/% | – | 2,3 / 7,0 |  |
| в том числе  |  |  |  |  |
| * специализированные общественные центры (типы Осп-с, Осп-р)
 | -//- | – | 1,7 / 5,2 | **–** |
| * ландшафтно-рекреационные территории
 | -//- | – | 0,6 / 1,8 |  |
| **3) Улично-дорожная сеть** | -//- | 7,0 / 21,3 | 7,0 / 21,3 | – |
| **2** | **Производственная застройка** | **тыс. м2** | **1,4** | **1,7** | **–** |
| Снос производственной застройки | тыс. м2 | – | 1,0 | 1,0 |
| Новое строительство | тыс. м2 | – | 1,3 | 1,3 |
| Численность работающих | тыс. чел. | – | – | – |
| Средняя плотность работающих | чел./га | – | – | – |
| **3** | **Общественный фонд, всего** | **тыс. м2** | **4,2** | **9,7** | **9,7** |
| Снос общественной застройки | тыс. м2 | – | 0,2 | 0,2 |
| Новое строительство, реконструкция, трансформация | тыс. м2 | – | 5,7 | 5,7 |
| Численность работающих | тыс. чел. | 0,3 | 0,4 | 0,4 |
| Средняя плотность работающих | чел./га | 797 | 217 | 217 |
| **4** | **Инженерно-транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |
| 4.1 | * + Протяженность уличной сети всего
 | км | 2,31 | 2,31 | 2,31 |
| в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1): |  |  |  |  |
| * – городского значения
 | -//- | 1,4 | 1,4 | 1,4 |
|  – районного значения | -//-  | 0,91 | 0,44 | 0,44 |
|  – местного значения | -//- | - | 0,47 | 0,47 |
| Автомобильные стоянки, всего | машино-мест | 183 | - | - |
| в том числе: |  |  |  |  |
|  – размещаемые за пределами детального плана | -//- | - | - | - |
| Автомобильные парковки | машино-мест | 96 | 339 | 339 |
| 4.2 | * + Общее водопотребление
 | тыс. м3/сутки | 0,053 | 0,126 | 0,126 |
| * + Объем сточных вод
 | тыс. м3/сутки | 0,053 | 0,126 | 0,126 |
| * + Суммарная электронагрузка
 | МВт | 0,61 | 0,74 | 0,74 |
| * + Суммарное теплопотребление
 | МВт | 2,7 | 5,0 | 5,0 |
| * + Количество номеров (портов) телефонной связи
 | тыс. номеров (портов) | 0,049 | 0,080 | 0,080 |
| * + Территория, требующая инженерной подготовки
 | га | – | – | – |
| * + Количество твердых коммунальных отходов
 | тыс. т/год | 30,0 | 50,0 | 50,0 |
| * + Расход газа
 | тыс. м3/год | – | – | – |
| **5** | **Охрана окружающей среды** |  |  |  |  |
| Озелененность территории ЛР-1 | % | 66,5 | 68,2  | 68,2 |
| Площадь санитарно-защитных зон | га | 15,4 | 0,7 | 15,4 |
| **6** | **Охрана среды материальных недвижимых ценностей** | га | – | – | – |