МИНСКГРАДО

Разработчик

ЦНИИТУ

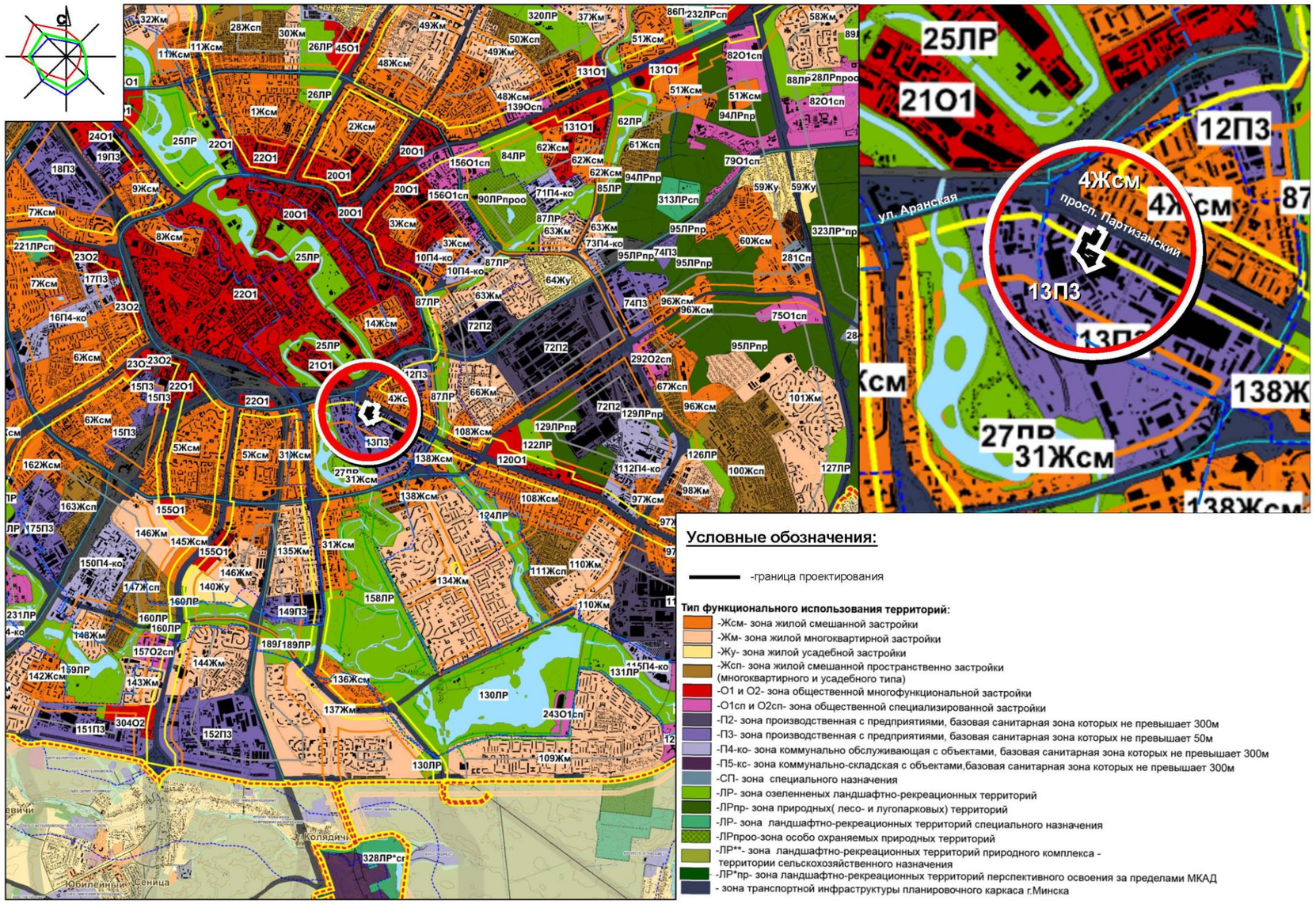
Заказчик

ОБОСНОВАНИЕ

Объект
54/2025

ВОЗМОЖНОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЯ СТОЛОВОЙ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Г. МИНСК, ПР-Т ПАРТИЗАНСКИЙ, 2/4, С ИЗМЕНЕНИЕМ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПОД АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ И РЕКОНСТРУКЦИИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОЕНИЯ «ГАРАЖ»

РАЗМЕЩЕНИЕ В СТРУКТУРЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



ЛЕНИНСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН Г. МИНСКА

ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЗОНА Г.МИНСКА

ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ 13 П3

ЗОНА ИНТЕНСИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ВЫСОКОПЛОТНОЙ СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ФУНКЦИЙ О2, ПРЕДПРИЯТИЙ П3-В И П4, ТРАНСФОРМАЦИЯ П1, П2, П5

ХОРОШИЕ ТРАНСПОРТНЫЕ СВЯЗИ ПОСРЕДСТВАМ ПР-ТА ПАРТИЗАНСКОГО, НЕПОСРЕДСТВЕННАЯ БЛИЗОСТЬ К СТАНЦИИ МЕТРОПОЛИТЕНА, РАСПОЛОЖЕНИЕ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА, - СОЗДАЮТ ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ И УКАЗЫВАЮТ НА ВЫСОКУЮ ЦЕННОСТЬ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

МИНСКГРАДО

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

ФОТОФИКСАЦИЯ

Площадь участков - 0,4566 га и 0,0209 га

На участках расположены неэксплуатируемые здания столовой и гаража.

Участки находятся в окружение административных и крупных производственных объектов.

Въезд на территорию возможен только с пер. Тростенецкого.

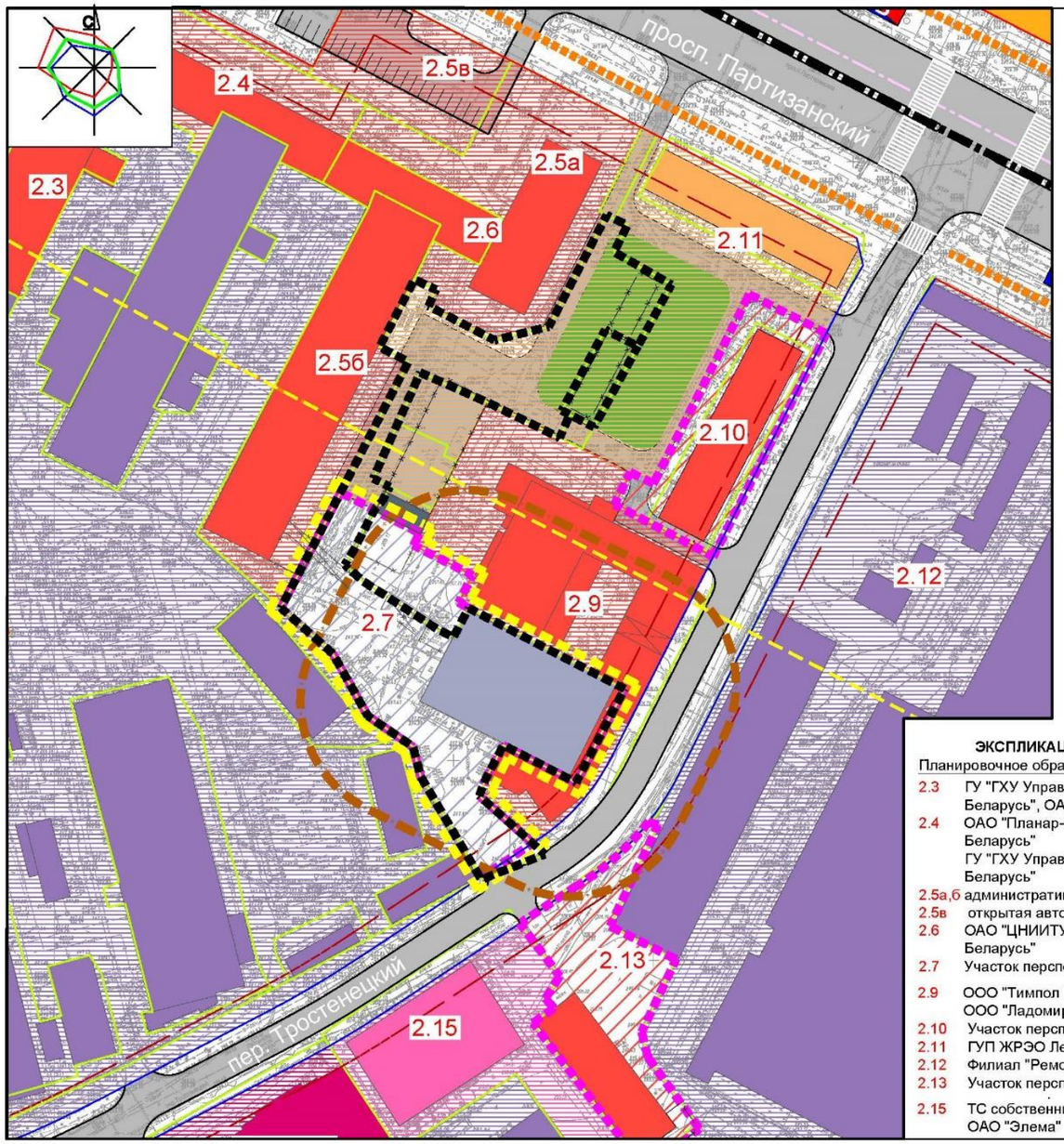
Уровень озелененности не соответствует нормативным показателям.

В настоящее время здания не эксплуатируются. Территория используется неэффективно

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

ПРЕДПОЛАГАЕТ

ТЕРРИТОРИЯ ВХОДИТ В ГРАНИЦЫ «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЫ 13 П3 В ГРАНИЦАХ ПРОСП. ПАРТИЗАНСКИЙ – УЧАСТОК 2-ГО КОЛЬЦА – ГРАНИЦЫ ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ 27ЛР – УЧАСТОК 1-ГО ТРАНСПОРТНОГО КОЛЬЦА»



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проектирования
- граница детального плана
- границы сопредельных детальных планов
- границы землепользований
- действующие красные линии улиц
- проектируемые красные линии улиц
- 100-м зона планировочного каркаса
- границы участков перспективного освоения
- границы компенсационных участков
- границы 1-го этапа реализации
- линии регулирования застройки
- велодорожки
- сносимые здания и сооружения

Планировочные ограничения

Санитарные:

- санитарный разрыв

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Территории общественных объектов

- культурно-просветительные
- административно-деловые
- торгово-бытовые

Территории производственных объектов

- П3 - территории предприятий, базовая СЗЗ которых
- П4-ко - территории коммунально-обслуживающих объектов базовая СЗЗ которых не превышает 50 м
- П5-кс - территории коммунально-складских объектов

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Планировочное образование №2

2.3	ГУ "ГХУ Управления делами Президента Республики Беларусь", ОАО "КБТЭМ-ОМО"
2.4	ОАО "Планар-СО", ГУ "ГХУ Управления делами Президента Республики Беларусь"
	ГУ "ГХУ Управления делами Президента Республики Беларусь"
2.5а,б	административные здания
2.5в	открытая автостоянка
2.6	ОАО "ЦНИИТУ", ГУ "ГХУ Управления делами Президента Республики Беларусь"
2.7	Участок перспективного освоения (паркинг на 125 м/м)
2.9	ООО "Тимпол Н", ООО "Артпол Инвест", ООО "ТимПол Инвест", ООО "Ладомир", ОАО "Белинвестбанк", ЗАО "МТБанк"
2.10	Участок перспективного освоения (многофункциональный общественный объе
2.11	ГУП ЖРЭО Ленинского района г. Минска (жилой многоквартирный дом)
2.12	Филиал "Ремонтно-механический завод "КТУП "Минсктранс"
2.13	Участок перспективного освоения (административно-деловой объект)
2.15	ТС собственников здания по ул. Тростенецкая, 3 ОАО "Элема"

Столовая подлежит сносу с размещением многоуровневого паркинга на 125 м/м.

Здание гаража подлежит сносу.

Кин – 1,5.

Площадь застройки – 4,1 тыс.кв.м.

Озелененность – 25%.

Застроенность – 50%.

Первый этап реализации (2024 год).

ДО НАСТОЯЩЕГО ВРЕМЕНИ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА НЕ РЕАЛИЗОВАНЫ. ЗДАНИЯ СТОЛОВОЙ И ГАРАЖА НЕ ЭКСПЛУАТИРУЮТСЯ.

МИНСКГРАДО

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРЕДПОЛАГАЕТ

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО КОМФОРТА

ПРЕЗЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ВНЕШНЕГО ВИДА ЗАСТРОЙКИ

ДОСТИЖЕНИЕ НОРМАТИВНОГО УРОВНЯ ОЗЕЛЕНЕННОСТИ

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

СООТВЕТСТВИЕ СТОЛИЧНОМУ СТАТУСУ ГОРОДА

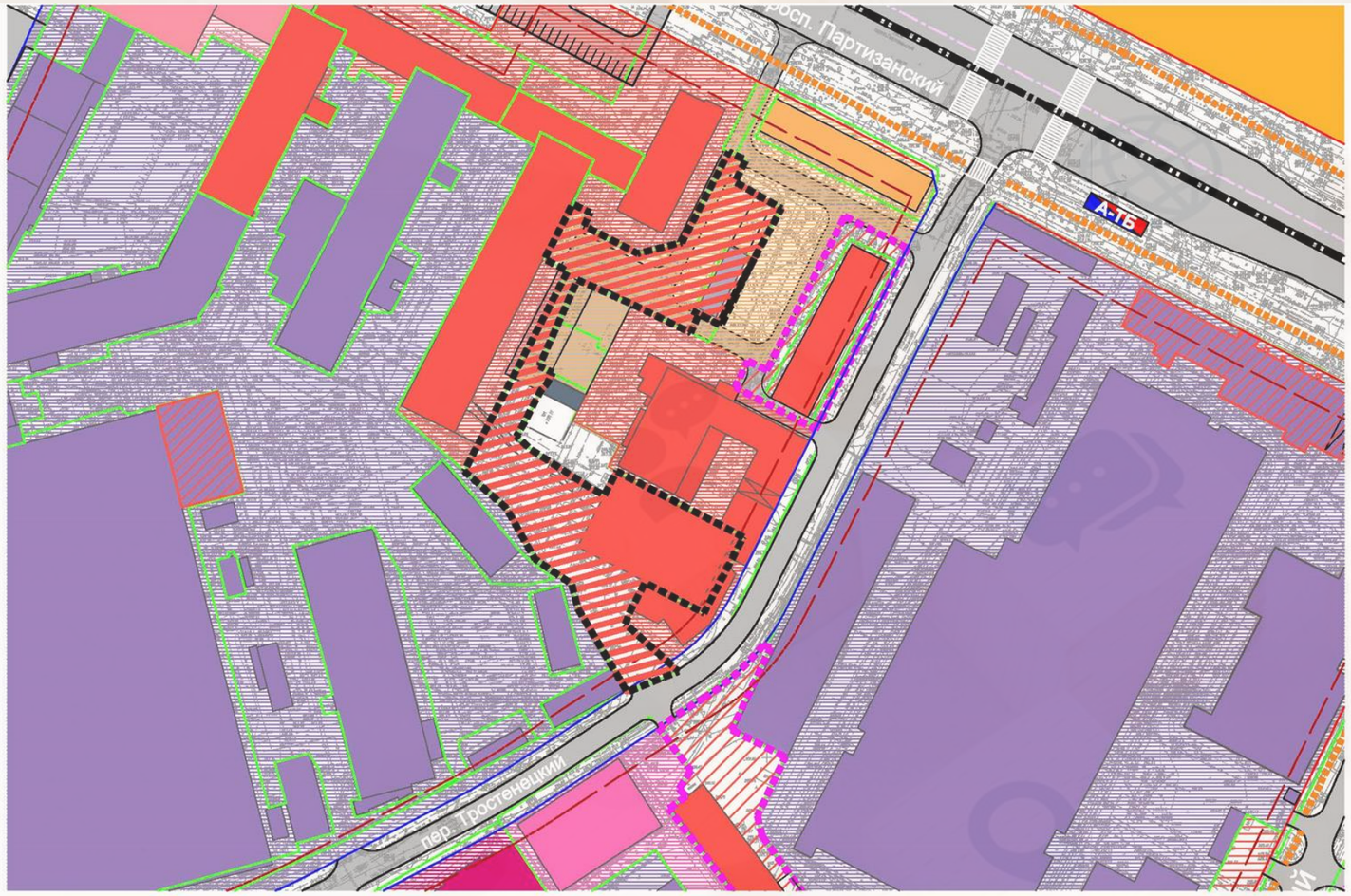
МИНСКГРАДО

МИНСКГРАДО

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЦНИИТУ

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



С учетом сложившейся градостроительной ситуации, существующей застройки, сложной конфигурации участка для территории определены следующие показатели:

- площадь территории – 0,4765 га (0,4556+0,0209)
- площадь застройки – 1454 кв.м.
- застроенность – до 31% (сущ.)
- поверхности с твердым покрытием – до 40% (норматив, текущее состояние – превышает)
- озелененность – не менее 25% (норматив, текущее состояние – значительно ниже нормативного показателя)
- коэффициент интенсивности застройки – 0,6 (с учетом переводного коэффициента).

Реконструкция здания столовой под административный объект с надстройкой этажа
Сохранение коммунально-обслуживающего здания гаража с использованием для хозяйственных целей предприятия

С градостроительной точки зрения заявленные намерения повысят эффективность использования территории; перспективное использование здания в качестве административного будет соответствовать планам развития предприятия.
Несоответствие планировочных показателей, в частности коэффициент интенсивности застройки значительно ниже нормативных значений, является следствием сложившейся градостроительной, сложной конфигурации участка, исторических предпосылок формирования участка и границ земельных отводов.
Рекомендовано достижение нормативного процента озелененности за счет территориального резерва, перепланировки участка, вертикального озеленения и озеленения кровли.

МИНСКГРАДО

ЭКОНОМИКА

Площадь 3 земельных участков, арендуемых ОАО «ЦНИИТУ» по адресу г. Минск, пр-ту Партизанскому, д. 2, д. 2 корп.4 – 0,5306 га, общая площадь 6 зданий – 3,8 тыс. м2, общий коэффициент интенсивности застройки участков (Кин) = 0,8.

В соответствии с ПДП предусматривалось:
– сохранение административного здания общей площадью 0,9 тыс. м2 ОАО «ЦНИИТУ», ГУ «ГХУ Управления делами Президента Республики Беларусь» (участок № 2.6 по экспликации чертежа «детальный план»);
– реконструкция зданий на участке № 2.7 по экспликации чертежа «детальный план» под строительство паркинга на 125 м/м.

МИНСКГРАДО

ВЫВОДЫ

Предлагается реконструкция 2-х объектов:
– здания столовой, расположенной по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 (на земельном участке с кадастровым номером 500000000003003907), с изменением функционального назначения под административное здание, прирост общей площади здания в результате реконструкции – 554,71 м2;
– здания гаража, расположенного по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2 (на земельном участке с кадастровым номером 500000000003004100), с сохранением параметра общей площади здания.

Имеется предпроектная проработка «Реконструкция здания столовой, расположенной по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 с изменение функционального назначения под административное здание» (ЧСУП «БелТехЭксперт», объект 09-08/25П);

Как исходные данные ОАО «ЦНИИТУ» было предоставлено «Технико-экономическое обоснование проекта «Создание испытательной лаборатории транспортных средств ОАО «ЦНИИТУ». Согласно нему:
– предполагаемый объём инвестиций в реконструкцию здания гаража, под создания испытательной лаборатории транспорта – 1 476,4 тыс. руб., источник финансирования – собственные средства предприятия (ОАО «ЦНИИТУ»);
– предполагаемое количество новых рабочих мест – 14 (общая численность работающих в ОАО «ЦНИИТУ» на конец 2025г. – 170 чел.);
– срок окупаемости проекта – около 3,5 лет.

Реконструкция объектов ОАО «ЦНИИТУ» позволит:
– получить при реконструкции здания столовой необходимые для улучшения функционирования организации помещения: офисные (административные), актовый зал, архив;
– создать полностью оснащённую и аккредитованную лабораторию, способную проводить комплексные испытания и выдавать официальные свидетельства безопасности конструкции транспортных средств, соответствующие национальным и международным стандартам (при реконструкции здания гаража).
Это позволит обеспечить высокий уровень безопасности транспортных средств, повысить качество и доступность услуг по техническому контролю, а также упростить и ускорить процессы оформления электронных паспортов транспортных средств (ЭПТС), что будет являться стратегически важным и своевременным шагом в развитии машиностроительного комплекса и транспортной отрасли Республики Беларусь.

Размещение рассматриваемого объекта при условии реализации мероприятий, возможно, а также при условии реализации восполнения дефицита озелененных территорий ограниченного пользования.

МЕРОПРИЯТИЯ

ОХРАНА АТМОСФЕРНОГО ВОЗДУХА

ОХРАНА ВОДНЫХ РЕСУРСОВ

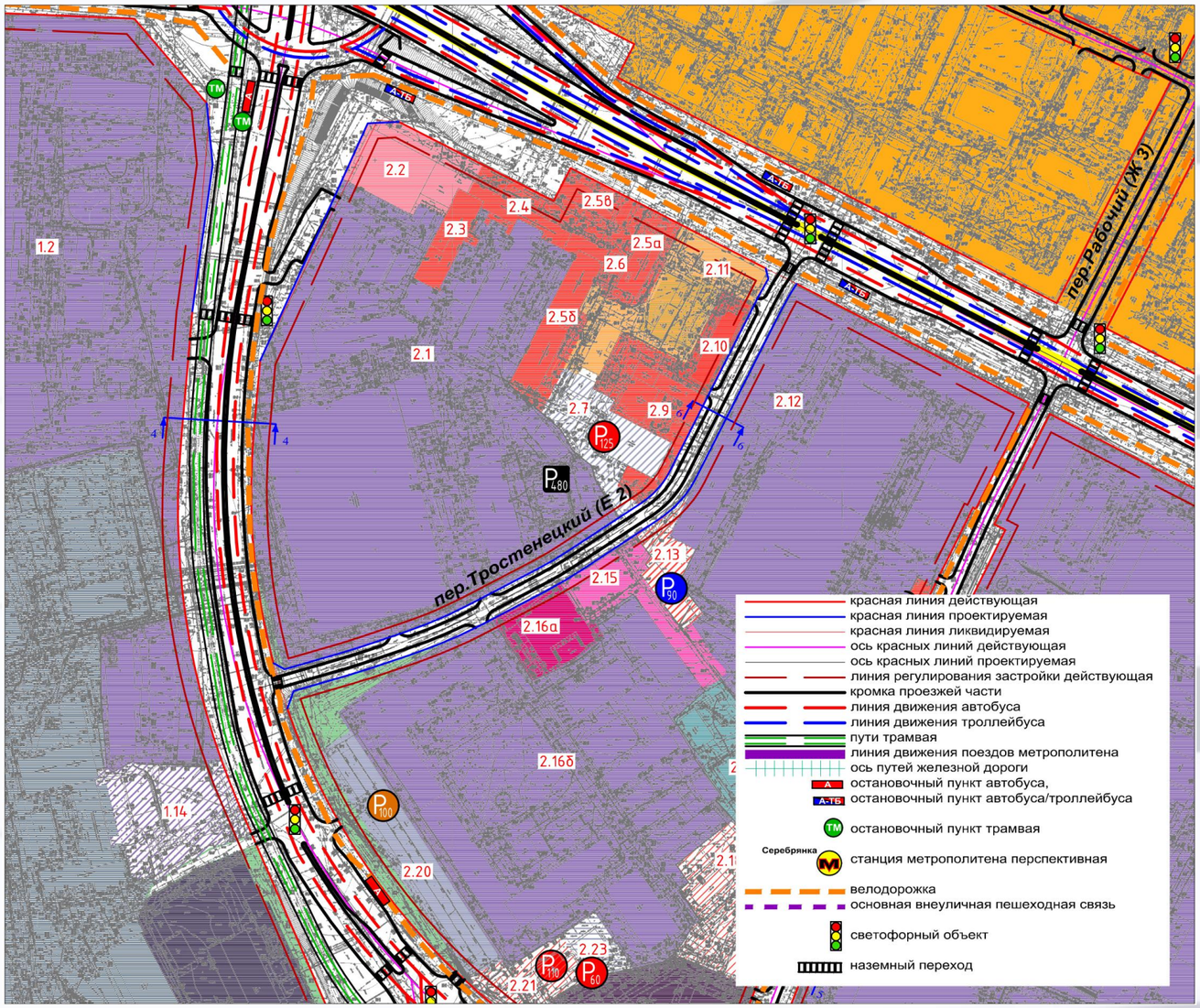
ОБЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОХРАНЕНИЮ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА

ОБЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ И РАЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ РАСТИТЕЛЬНОСТИ

МИНИМИЗАЦИЯ ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ЖИВОТНЫЙ МИР

ОБЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ К СОДЕРЖАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

ВЫВОДЫ



Отступление от проектных решений «Градостроительного проекта детального планирования производственной зоны 13 ПЗ в границах просп. Партизанский - участок 2-го транспортного кольца - границы ландшафтно-рекреационной зоны 27 ЛР - участок 1-го транспортного кольца», утвержденного 26.02.2021г. решением Мингорисполкома №583, в части исключения перспективной многоуровневой стоянки на 125 машино-мест №2.7 по экспликации чертежа «Детальный план», возможно, в виду:

- сокращения расчётной потребности в машино-местах для всей территории ПДП (в 1,5 раза), согласно действующих нормативных требований;

- возможности применения подходов размещения потребного количества машино-мест в границах землепользования, в том числе, для существующих сохраняемых объектов.

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Инженерное обеспечение объекта возможно от городской инженерной инфраструктуры района.

При необходимости, выполнить реконструкцию распределительных инженерных сетей и сооружений.

Решения по инженерному обеспечению и подключению к существующей инженерной инфраструктуре будут уточняться при дальнейшем проектировании в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ ХОЗЯЙСТВЕННО-ПИТЬЕВОЕ

ВОДООТВЕДЕНИЕ (КАНАЛИЗАЦИЯ)

ДОЖДЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ

РАДИОФИКАЦИЯ

СЕТИ ЭФИРНО-КАБЕЛЬНОГО ТЕЛЕВИДЕНИЯ

МИНСКГРАДО

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙКЕ И УЧАСТКУ

- Расположение объектов на земельном участке: ***обеспечить соблюдение охранных зон инженерных сетей. Проектирование (реконструкцию) вести с уч□том действующих норм и правил, технических условий и заключений заинтересованных органов***.

- Озелененность (доля площади земельного участка, обязательная к озеленению): не менее ***25%***.

- Архитектурные требования к элементам фасадов, кровли и т.д.: ***обеспечить высокий уровень архитектурно-пространственных решений застройки, соответствующих столичному статусу г. Минска.***

- Максимально предельные значения высоты застройки: ***с учетом реконструкции существующих зданий - обоснованием требования к высоте застройки не устанавливаются.***

- Обеспечение парковок и стоянок и минимальное количество машино-мест, размещаемых на земельном участке: ***обеспечить объект нормативным количеством машино-мест в границах участка. Расчет произвести в соответствии с СН 3.01.03-2020 Планировка и застройка населенных пунктов.***

- Характер благоустройства и озеленения земельного участка: ***предусмотреть благоустроенные площадки, оборудование пешеходных связей и озеленение территории.***

- Максимально предельные показатели инженерных нагрузок (по каждому ресурсу) и места подключения к распределительной инженерной инфраструктуре (На следующих стадиях проектирования, после определения технико-экономических показателей и уточнения инженерных нагрузок потребуется дополнительное получение технических условий на проектирование).

- Мероприятия по обращению с отходами: ***в соответствии с требованиями законодательства об обращении с отходами.***

- Мероприятия по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов***: в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов***.

МИНСКГРАДО

- РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА **ВОЗМОЖНО**
- ИМЕЕТ РЯД ПРЕИМУЩЕСТВ

ПРИ УСЛОВИИ:

- СОБЛЮДЕНИЯ ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ
- СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К УЧАСТКУ И ЗАСТРОЙКЕ
- СООТВЕТСТВИЯ РЕГЛАМЕНТАМ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА