О реализации градостроительного проекта детального планирования «Проект детальной планировки квартала застройки
по ул. Феликса Дзержинского в г. Орше»

Орша сегодня – это крупнейший транспортно-логистический и пассажирский комплекс Республики Беларусь, а также так называемые восточные ворота Республики Беларусь. Он имеет важнейшее стратегическое значение в экономике Беларуси и выступает связывающим звеном сложнейшей сети дорог, которые отходят в шести направлениях, соединяя регионы России и Западной Европы. Один из маршрутов представляет собой часть европейского Критского транспортного коридора (Берлин – Варшава – Минск – Москва).

Территория, отведенная под проект, находится в северо-западной части Орши в пределах городской черты и располагается в периферийной зоне недалеко от железнодорожной станции Орша-Центральная.

Реализация данного проекта позволит более эффективно использовать территорию города, реализовать основные направления жилищной политики в повышении жизненного уровня населения, создать для населения безопасную, доступную, благоприятную для жизнедеятельности среду, оптимальные условия проживания и отдыха населения и повысить архитектурно-эстетический облик города. Для этих целей проектом предусмотрено озеленение территории, размещение в жилом квартале комплексных спортивно-игровых площадок, устройство велосипедных и прогулочных дорожек, автомобильных и велосипедных парковок. На проектируемой территории будет находиться 1206 мест для парковки автомобилей, включая места возле объектов обслуживания. А для хранения велосипедного парка предусмотрят размещение велопаркингов. Реализация данного проекта также приведет к обновлению инженерной и транспортной инфраструктуры, что положительно отразится на социальных аспектах развития. Зачастую, модернизация инфраструктуры способствует созданию новых рабочих мест, снижению уровня безработицы и повышению качества жизни местного населения. Обновленные дороги и транспортные маршруты улучшат доступность образовательных и медицинских учреждений, что, в свою очередь, позволит жителям региона получать более качественные услуги.

Это представляет собой важный аспект в жизни каждого человека, а также влияет на впечатление, которое складывается у приезжающих гостей о городе при их прибытии на железнодорожную станцию.

Реализация проекта предусмотрена в два этапа. Всего запланировано строительство 11-ти многоэтажных 2-секционных и 3-секционных жилых домов. На первом этапе планируется построить четыре 10-этажных дома общей площадью свыше 24 тысяч кв. м, на втором – семь домов общей площадью свыше 40 тысяч кв. м. и иные объекты социально значимой инфраструктуры.

Детальный план является логическим продолжением Генерального плана, в котором данная территория определена зоной трансформации путем замещения усадебного жилищного фонда многоквартирным. Утвержденный Детальный план является основанием для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории и установления градостроительных требований (регламентов) к ее пользованию и застройке, то есть организацию функционального зонирования территории со сферой обслуживания, формирование пешеходных и транспортных связей и ландшафтно-рекреационной зоны. Конкретное количество замещаемых жилых домов в границах Детального плана может быть определено только на последующих стадиях проектирования и строительства многоквартирных жилых домов.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» в целях защиты имущественных прав собственников, в случае изъятия у них земельных участков для государственных нужд и сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, определяется размер убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом объектов недвижимости, а также предлагаются варианты реализации прав собственников объектов недвижимого имущества на получение в собственность квартиры либо денежной компенсации за сносимые жилой дом, строения, сооружения, насаждения при нем по выбору собственника. Кроме того, при наличии объективной возможности, помимо упомянутых выше прав, граждане имеют право на реализацию одного из следующих прав: строительство и (или) получение в собственность жилого дома, а также строений, сооружений и насаждений, которые равнозначны по благоустройству и общей площади сносимым объектам; перенос и восстановление сносимых жилого дома, строений, сооружений и насаждений.

Проектирование жилых домов относится к компетенции заказчика и проектировщика, которые действуют на основании правовых и технических нормативных правовых актов. Окончательное решение о соответствии или несоответствии принятых проектных решений, действующим техническим нормативным правовым актам принимают органы государственных экспертиз (санитарно-эпидемиологической, экологической, строительной).

На данный момент Детальный план получил положительные заключения санитарно-эпидемиологической, экологической экспертиз и направлен на государственную строительную экспертизу.

При разработке Детального плана также предусмотрены мероприятия по снижению неблагоприятного воздействия, которые будут более детально определены на последующих стадиях проектирования – это шумозащитные экраны у источника шума, специальные шумозащитные окна в квартирах, лесопарковые посадки на долгосрочный период из быстрорастущих пород деревьев и. т.д.