

24.02.2025 № 711
На №18-08/1261 от 20.02.2025

УП "УКС Мингорисполкома"

Копия:
Коммунальное проектно-
изыскательское унитарное
предприятие "Минскинжпроект"

О замечаниях экспертизы. Квартал
№3

ООО «Риверсайд Девелопмент Лимитед» в ответ на письмо УП «МИНСКИНЖПРОЕКТ» от 19.02.2025 №12/816 и письмо УП «УКС Мингорисполкома» от 20.02.2025 №18-08/1261г сообщает, что в соответствии с градостроительным проектом детального планирования территории комплекса «Северный Берег» объект «Экспериментальный многофункциональный комплекс «Северный Берег». 1 очередь строительства. Квартал № 3. Застройка в границах ул. Проектируемая №4-ул. Проектируемая №2-ул. Проектируемая №5-ул.Проектируемая №9». располагается в зоне сверхвысокоплотной жилой застройки, предусматривающей в том числе строительство высокоэтажной домов. (Справочно: Проектом детального планирования стр.296 Книга 2. Объект №21/2021 УП «Минскград» указано, что «для водоснабжения высокоэтажной застройки на следующих стадиях проектирования предусмотреть сооружение повысительных насосных станций»).

В соответствии с инвестиционным договором ООО «Риверсайд Девелопмент Лимитед» обязуется построить в составе экспериментального многофункционального комплекса объекты общей площадью 6,1 млн. м² со средней плотностью жилья 9005 м²/га (при ограничении в 14 000 м²/га, предусмотренной нормой Указа Президента Республики Беларусь от 13 мая 2021 г. № 186 «О реализации инвестиционного проекта в г. Минске»). По итогам анализа уже запроектированных кварталов №1-9 в составе комплекса, средняя плотность жилья составила 6805 м²/га. Соответственно, для неукоснительного исполнения инвестиционного договора в последующих кварталах необходимо увеличение плотности не менее 9500 м²/га, что возможно только при увеличении этажности жилых домов выше 10 этажей.

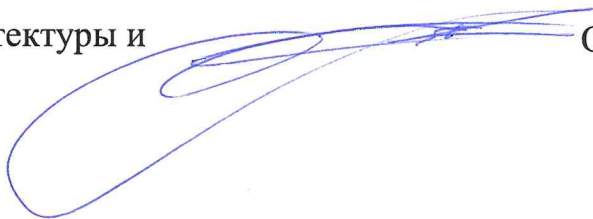
Дополнительно информируем, что строительство объекта «Экспериментальный многофункциональный комплекс «Северный Берег». ведется на основании концепции, которые разработаны ведущими международными архитектурными бюро и утверждаются Инвестором.

Изменение этажности отдельных жилых домов повлечет нарушение целостности общего архитектурного облика застройки и приведет к увеличению сроков проектирования и дополнительным затратам инвестора по перепроектированию концепций застроек.

В части организации дополнительных вводов сетей водопровода в жилые здания информируем, что ООО «Риверсайд Девелопмент Лимитед» реализует концепцию обеспечения каждой квартиры жилого дома отдельной кладовой в подвальных помещениях. Устройство нескольких вводов водопровода (высокого и низкого давления) приведет к уменьшению полезной площади подвала и недостаточному количеству кладовых для обеспечения каждой квартиры.

Также сообщаем, что на 24.02.2025 начато строительство домов № 3.6 и 3.7 по ГП.

Начальник отдела архитектуры и
проектирования



О.А.Гуринович