

**ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ И  
ВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА  
«ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В РАЙОНЕ  
ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ. ЗАХАРОВА И  
УЛ. АНДРЕЕВСКОЙ»**

УТВЕРЖДЕНО

ГПО «Минскстрой»

Заместитель генерального директора



А.А.Яцко

«

М.П.

2025 г.

**Обоснование необходимости и возможности  
размещения объекта  
«Жилая застройка в районе пересечения  
ул. Захарова и ул. Андреевской»**

Разработчик: ОАО «Институт «Минскгражданпроект»

Заказчик: ГПО «Минскстрой»

Минск 2025

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	стр.
<b>РАЗДЕЛ I</b>	<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	4
<b>РАЗДЕЛ 2</b>	<b>СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ</b>	6
2.1	Экологические условия	6
2.2	Улично-дорожная сеть	6
2.3	Инженерное обеспечение	7
<b>РАЗДЕЛ 3</b>	<b>ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ И ВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА С СОБЛЮДЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ, УСТАНОВЛЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	8
3.1	Проектное решение	10
3.2	Функционально-планировочная организация территории	11
3.3	Экономическое обоснование проектных решений	15
3.4	Требования и ограничения, установленные в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Оценка современного состояния окружающей среды.	19
3.5	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	22
3.6	Инженерное обеспечение территории	25
3.7	Требования, установленные в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, гражданской обороны, радиационной безопасности.	29
<b>РАЗДЕЛ 4</b>	<b>ВЫВОДЫ</b>	33
Приложения:		
Решение Минского городского исполнительного комитета № 4564 от 2 ноября 2023 г.		
Решение Минского городского исполнительного комитета № 3098 от 14 сентября 2017 г.		
Письмо Управления по образованию Партизанского района г. Минска от 10.07.2025 № 1-8/1719.		
Письмо комитета здравоохранения г. Минска № 4-1/ун-3259 от 11.07.2025.		
Письмо Минского городского управления по чрезвычайным ситуациям от 05.02.2024 № 47/2-37/547.		

## РАЗДЕЛ 1 ВВЕДЕНИЕ

Обоснование необходимости и возможности размещения объекта «Жилая застройка в районе пересечения ул. Захарова и ул. Андреевской» выполнено на основании решения Минского городского исполнительного комитета № 3098 от 14 сентября 2017 г. и в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 266 «О совершенствовании архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

### **Цель выполнения обоснования:**

Разработка обоснования необходимости и возможности размещения объекта с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске» (далее – проект детального планирования), утвержденного решением Минского городского исполнительного комитета от 14.03.2024 №951, в части **изменения функционального назначения территории.**

Для достижения целей обоснования требуется определить на основе решений генерального плана г. Минска и утвержденного градостроительного проекта детального планирования возможность изменения функционального назначения участка для размещения объекта с учетом:

- уточнённых технико-экономических показателей;
- действующих красных линий улиц;
- границ прилегающих функциональных зон;
- регламентов градостроительного использования территорий (далее – градостроительные регламенты);
- очередности освоения территорий с выделением первоочередных мероприятий по реализации территории участка.

### **Исходные данные:**

- Генеральный план города Минска.
- Градостроительный проект детального планирования «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно – рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске», утвержденный решением Минского городского исполнительного комитета от



## **РАЗДЕЛ 2**

### **СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

Участок площадью 1,63 га расположен в Партизанском районе города. Рельеф участка спокойный. На участке проектирования ранее находились здания производственного назначения, подлежащие, согласно проектным решениям, сносу в полном объеме.

Снос существующих зданий на территории объекта был выполнен в соответствии с решением Минского городского исполнительного комитета от 02.11.2023 № 4564 без разработки проектной документации.

#### **2.1 Экологические условия**

Проектируемый объект расположен вне границ природных территорий, подлежащих режиму специальной охраны (вне водоохраных зон водных объектов, вне границ III пояса ЗСО). Проектируемая территория в соответствии с СНБ 2.04.02-2000 «Строительная климатология» по условиям климатического районирования для строительства, которое определяется на основе сочетания среднемесячных температуры воздуха, скорости ветра, относительной влажности воздуха в отдельные месяцы, относится к «II-B» строительно-климатическому району и характеризуется умеренно-континентальным климатом. Климат проектируемой территории по данным ГУ «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» (письмо №9-10/90 от 30.01.2024 г.).

Участок является благоприятным для строительства объектов. По санитарно-гигиеническим критериям уровень фонового загрязнения атмосферы на рассматриваемой территории классифицируется как допустимый.

#### **2.2 Улично-дорожная сеть**

Транспортное обслуживание проектируемого района в настоящее время осуществляется:

- магистралью районного значения – ул. Захарова;
- улицей местного значения – ул. Андреевская.

Улица Захарова выполняет функцию районной магистрали, обеспечивая транспортное обслуживание прилегающей застройки. Проезжая часть ул. Захарова построена шириной 14,0 м (4 полосы движения). Улица Андреевская относится к категории жилых улиц, обслуживающих прилегающую застройку.

Обслуживание проектируемого района массовым пассажирским

транспортом осуществляется маршрутами автобуса, проходящими по ул. Захарова. Доступность до остановок общественного транспорта соответствует нормативной (500 м).

В границах района велосипедные дорожки показаны разметкой по тротуарам ул. Захарова.

### **2.3 Инженерное обеспечение**

Необходимая инженерная инфраструктура в районе участка для обеспечения нужд размещаемого объекта отсутствует. Это означает, что для использования участка под строительство потребуется проведение работ по подключению к соответствующим сетям.

### **РАЗДЕЛ 3**

## **ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ И ВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА С СОБЛЮДЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ, УСТАНОВЛЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Территория г. Минска продолжает активно развиваться в различных сферах, включая экономику, инфраструктуру и городскую среду. Экономика Минска характеризуется лидирующими позициями в формировании валового внутреннего продукта, с упором на машиностроение, производство продуктов питания, строительных материалов и фармацевтических препаратов, а также внешнюю торговлю. В городе реализуются проекты по развитию транспортной инфраструктуры, жилищного строительства и благоустройства, а также уделяется внимание вопросам экологической безопасности и устойчивого развития.

Продолжается активное жилищное строительство, как в центре города, так и в новых жилых районах.

В г. Минске строительство жилья, спортивных, социальных объектов и многофункциональных комплексов обеспечивает комфортные условия проживания жителей столицы. Именно их застройка дает возможность значительно приблизить уровень и качество городской среды к самым высоким стандартам.

Уже в 2017 году Минским городским исполнительным комитетом была проведена оценка значимости территории в районе пересечения ул. Захарова и ул. Андреевской, длительное время занятой недействующей производственной застройкой, и принято решение от 14.09.2017 № 3098 о возведении объекта «Жилая застройка в районе пересечения ул. Захарова и ул. Андреевской», позволяющее качественно переосмыслить и адаптировать данное пространство, заново заселить, дав ему новую жизнь.

Также положительным фактором для улучшения экологического состояния и оптимизации окружающей среды объекта строительства и прилегающей территории являются выполненные мероприятия по осуществлению сноса складских объектов, производственных зданий и сооружений ГПО «Минскстрой» по ул. Захарова, 87 для последующего размещения жилой застройки.

Преобладающий возраст населения в данном районе, это люди более почтенного возраста, здесь меньше молодых, а соответственно, и меньше детей, учреждения образования полностью не загружены.

Известная по г. Минску проблема неравномерного количества детей в

старой и новой части города, сложная ситуация с дошкольными и школьными учреждениями, противоположная в разных точках города, в данном случае имеет благоприятные перспективы. Омоложение населения путем размещения застройки не только не ухудшит ситуацию, а наоборот позволит сохранить функциональную наполняемость учреждений по обучению и воспитанию детей.

Аналогичная ситуация складывается и с объектами здравоохранения, в которых по новым районам активной жилищной застройки фактическая загрузка большинства амбулаторий и поликлиник превышает плановую мощность. В нашей ситуации перспективное количество населения предлагаемой застройки полностью обеспечено существующим фондом больниц и поликлиник.

Дополнительно следует отметить, что учитывая прирост населения при реализации решений детального плана, на территории объекта предусмотрена перспектива строительства поликлиники на 300 пос/смену.

Принимая во внимание повышенный контроль на государственном уровне к демографической безопасности населения, размещение многоквартирной жилой застройки на данной территории окажет положительный эффект в стабилизации численности населения данного района г.Минска и создаст предпосылки для его устойчивого роста с повышением общего уровня здоровья и условий жизни населения.

Территория в районе пересечения ул. Захарова и ул. Андреевской располагается в Партизанском административном районе города Минска, в первом планировочном поясе – городском ядре, первой экономико-планировочной зоне. Расположение подразумевает возможность обеспечения объекта всеми необходимыми инженерными сетями, возможность присоединения к существующей дорожно-транспортной инфраструктуре.

Перспектива подключения объекта к сетям электроснабжения также проработана, финансирование строительства участков магистральных сетей жилого комплекса будет осуществляться за счет средств республиканского бюджета по заказчику РУП «Минскэнерго», что предусмотрено графиком финансирования строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в 2025 году. Решением Минского городского исполнительного комитета от 12.06.2025 №221 РУП «Минскэнерго» разрешено их строительство.

Исполнение принятых решений позволит обеспечить рациональное использование и безусловное освоение бюджетных средств.

Транспортное движение по ул. Захарова рассчитано на выполнение функции районной магистрали и обеспечивает обслуживание прилегающей

застройки. Уникальностью расположения территории в части общественного транспорта является доступность сразу трех станций метрополитена в радиусе 2 км.

Представленный проект будет оказывать положительное влияние на развитие рынка жилой недвижимости г.Минска. Учитывая тенденции к росту спроса на квартиры и конкурентоспособные цены, реализация проекта является целесообразной в сложившейся рыночной ситуации.

В целях загрузки производственных мощностей предприятий ГПО «Минскстрой» (ОАО «Минскдрев», ОАО «Минскжелезобетон», ОАО «Стройтрест № 1» и др.) строительство квартала позволит и обеспечить не только их устойчивое финансовое положение, а также позволит г.Минску выполнить в текущем и последующем годах установленные показатели, касающиеся инвестиций и ввода жилья в эксплуатацию.

В последующем на торговых и площадях общественного назначения будут созданы новые рабочие места.

Строительство жилого комплекса направлено на удовлетворение желаний и запросов потребителей, выполнено функционально, с учетом современных подходов и тенденций. Жилой комплекс, отличающийся внешним видом и оригинальными фасадами, предусматривающий торговые объекты, объекты обслуживания населения, благоустроенную территорию, развитую социальную и развлекательную инфраструктуру - преобразит облик района, расположенного недалеко от центра города, придаст ему выразительность и визуальный комфорт.

Таким образом, на основании рассмотренных показателей различных сфер очевидно, что для трансформации данной территории уже созданы все условия, и строительство жилого комплекса - это закономерность, а не случайность, это результат, которому предшествовала значительная работа градостроительного планирования, опережающее инженерное обеспечение, это результат к которому должны прийти и которому созданы все условия.

ГПО «Минскстрой», являясь одним из основных исполнителей по строительству жилья и возведению социально значимых и важнейших объектов города Минска обладает всеми необходимыми ресурсами для представленного реализации проекта.

### **3.1 Функционально-планировочная организация территории**

С целью возможности размещения жилой застройки в рамках обоснования предлагается изменения функционального назначения участка (смотри рис. 3.1).

По функциональному назначению участок разделен на две подзоны:

Жсм-в – подзона жилой смешанной многоквартирной высокоплотной застройки, с возможностью размещения жилых многоквартирных домов, объектов спортивного, торгово-бытового, административного, культурно-просветительного, коммунально-обслуживающего назначения.

ОЗ-л – подзона для размещения объекта лечебно-оздоровительного назначения районного уровня.

Предлагаемое функциональное назначение участка соответствует требованиям регламентов генерального плана г. Минска (внесение изменений) разработчик УП «МИНСКГРАДО» – объект находится в стадии согласования.

### **3.2 Проектное решение**

Объект возведения на представленном земельном участке предполагает строительство жилой застройки в районе пересечения ул. Захарова и ул. Андреевской.

Принятые решения по размещению объекта разработаны в соответствии с требованиями межгосударственных и национальных норм и стандартов, в том числе экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм и правил, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектным решением мероприятий.

На трансформируемой территории новая застройка размещается таким образом, чтобы складывался образ цельного комплекса, не противоречащий композиционным и градостроительным требованиям всего района в целом. На участке размещения объекта учтено влияние санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от новых коммунальных объектов.

С целью создания комфортных условий жизни-деятельности населения проектным предложением предусмотрено:

- исключено транзитное движение автотранспорта внутри района, движение местного транспорта организовано по границе территории;
- размещено необходимое количество стоянок и гаражей с учётом нормативного озеленения и благоустройства;
- разделены пешеходные и транспортные потоки;
- компактная группировка жилых домов, отвечающих эстетическим и социальным требованиям к среде обитания;
- создание местных объектов торгово-бытового назначения и блоков первичного обслуживания населения.

В составе объекта предусмотрено:

- размещение многоквартирных жилых домов со встроенными

помещениями общественного назначения;

- размещение многоуровневой гараж-стоянки общей вместимостью 154 машино-места;
- размещение поликлиники мощностью 300 пос./смену;
- строительство объектов инженерной инфраструктуры (в том числе ПНС, ТП);
- благоустройство территории (озеленение, детские площадки, спортивные площадки, открытые парковки и стоянки);
- устройство соосного перекрестка ул. Захарова-ул. Андреевская с продлением ул. Андреевской до ул. Антоновской (протяженностью ориентировочно 340 м);
- устройство шумозащитного экрана вдоль железнодорожных путей.

*В соответствии с решением градостроительного проекта детального планирования «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске», утвержденного решением Минского городского исполнительного комитета от 14.03.2024 №951 предусмотрено (смотри рис. 3.2):*

*Функциональное назначение участка:*

*О2 – подзона общественной многофункциональной застройки с размещением преимущественно общественной функции (сопутствующая функция: жилая, коммунально-обслуживающая)*

*О3-л – подзона для размещения объекта лечебно-оздоровительного назначения районного уровня.*

***В соответствии с обоснованием изменяется функциональное назначение участка – подзона О2 заменена на подзону Жсм-в.***

*В результате изменения функционального назначения участка изменилась функциональное назначение объектов:*

- исключается размещение общественного комплекса (в составе: торговый центр, административное здание, развлекательный объект, кафе, пиццерия);
- на свободных территориях, размещается жилая застройка со встроенными помещениями общественного назначения.

**Предлагаемое функциональное назначение участка НЕ СООТВЕТСТВУЕТ требованиям регламентов проекта детального планирования и СООТВЕТСТВУЕТ требованиям регламентов генерального плана г. Минска (внесение изменений).**

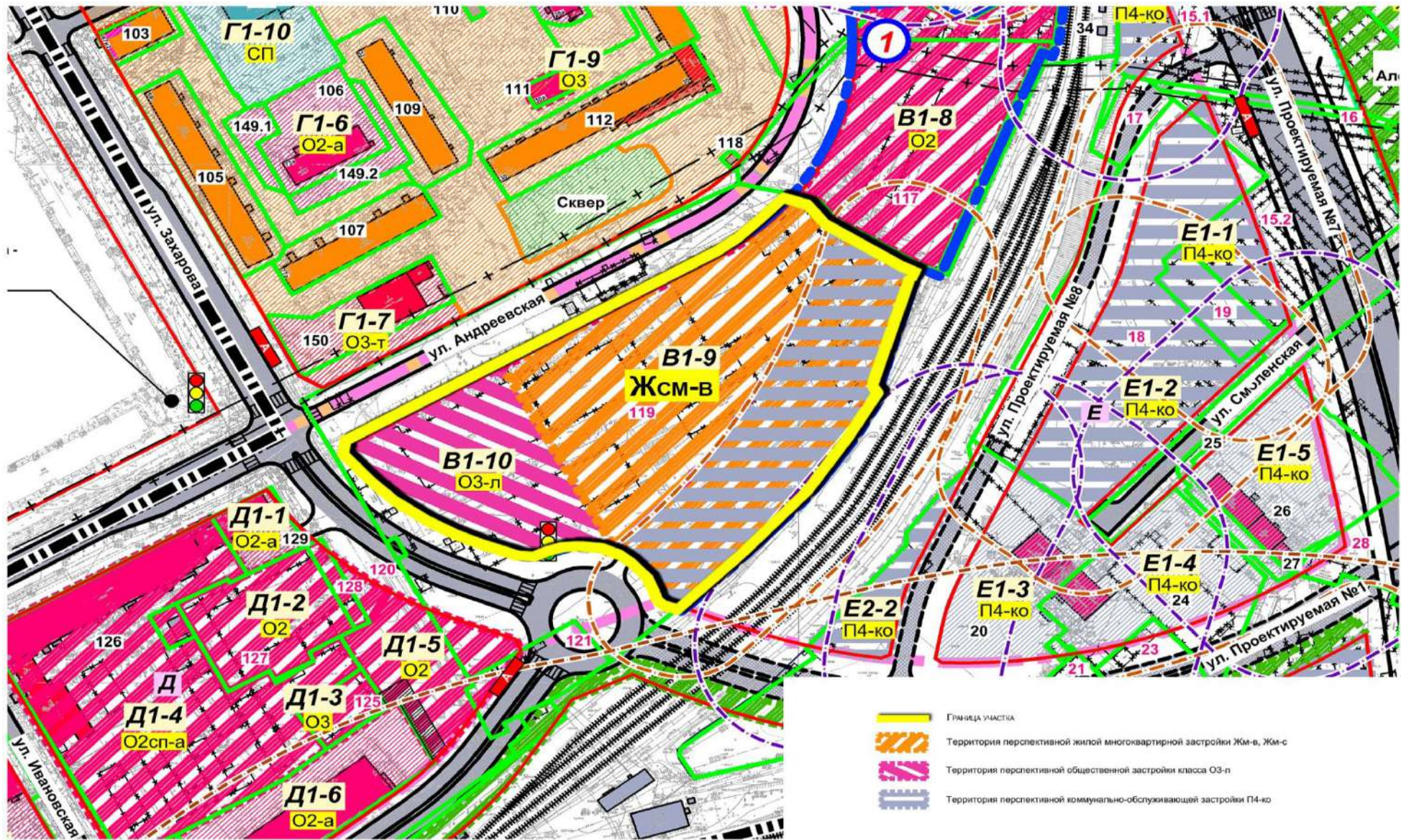


Рисунок. 3.1 Функциональное назначение участка в соответствии с обоснованием

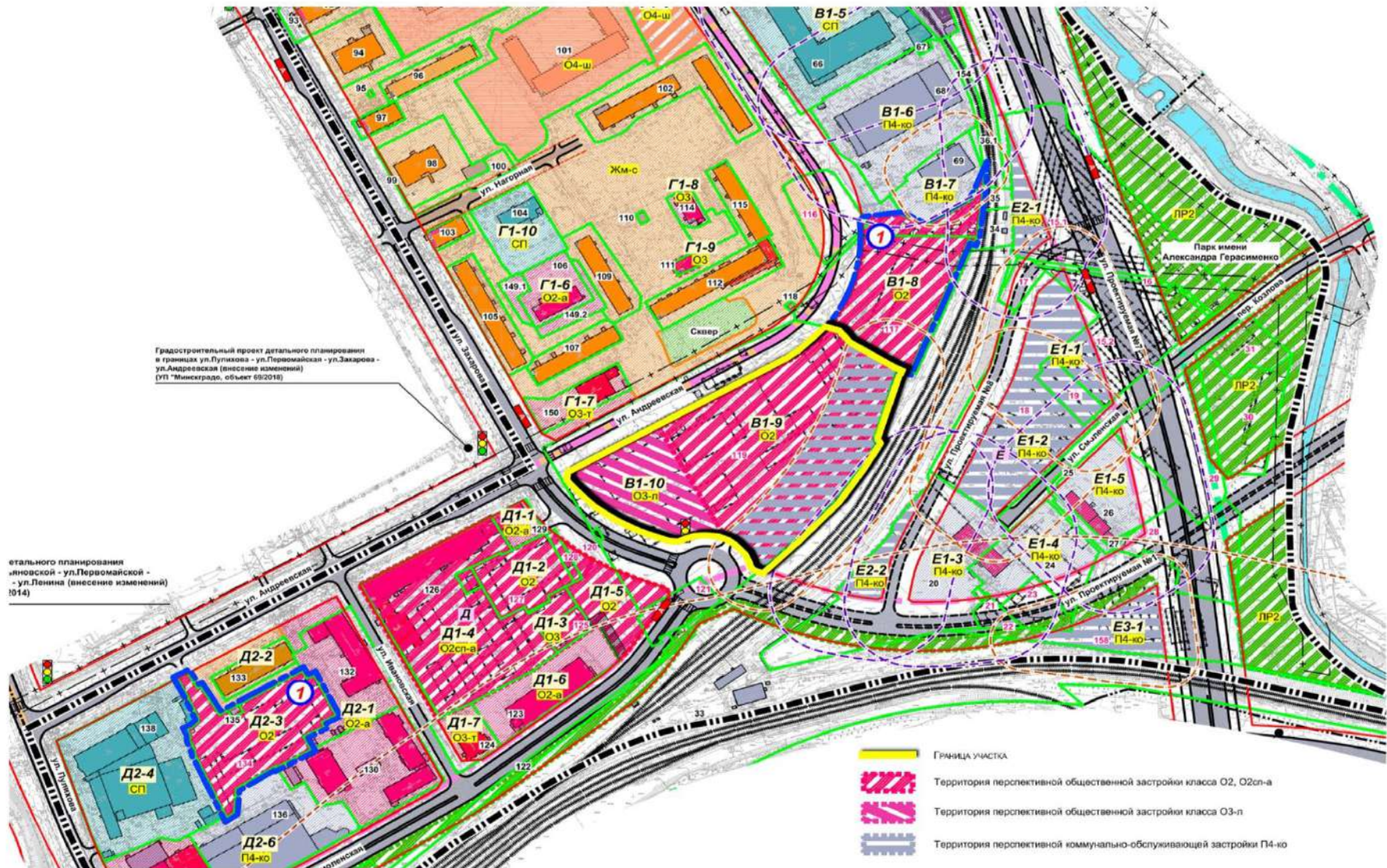


Рисунок. 3.2 Фрагмент схемы детального плана

### **3.3 Экономическое обоснование проектных решений**

#### **3.3.1 Баланс перспективного использования территории участка**

Территория участка в границах красных линий - 1,63 га, в том числе:

- территория жилой смешанной высокоплотной застройки со встроенными объектами общественного назначения – 1,31га
- территория лечебно-оздоровительного объекта – 0,32га

#### **3.3.2 Проектный жилищный фонд и население**

Проектный жилищный фонд составит – 21,9 тыс. м<sup>2</sup> общ. пл. квартир, 452 квартиры.

Проектное население составит – 840 человек.

Средняя обеспеченность жилищным фондом на перспективу составит в многоквартирном фонде – 26,1 м<sup>2</sup>/чел.

Расчетная территория для определения плотности составляет 2,44 га и включает:

- территорию жилой многоквартирной застройки с объектами обслуживания, местными проездами, внутриквартальной зеленью, местами постоянного хранения автотранспорта – 1,63 га,
- участок учреждения дошкольного образования (по доле мест) – 0,144 га,
- участок учреждения общего среднего образования (по доле мест) – 0,492 га;
- участок объектов обслуживания (по доле площади) – 0,18 га.

Плотность жилищного фонда на перспективу составит 9000 м<sup>2</sup>/га, что в соответствии с СН 3.01.03-2020 соответствует многоквартирной застройке повышенной этажности.

Плотность населения на перспективу будет равна 340 чел/га.

#### **3.3.2 Учреждения и предприятия обслуживания**

Расчёт потребности проектного населения в учреждениях обслуживания выполнен с учетом нормативов установленных в Генеральном плане г. Минска, СН 3.01-03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов».

Проектная потребность населения в местах учреждений дошкольного образования – 42 места и учреждений общего среднего образования – 97 мест. Проектное население полностью обеспечено местами в существующих учреждениях дошкольного образования и общего среднего образования на территории Партизанского района г. Минска. Данные факты подтверждаются письмом Управления по образованию Партизанского района г. Минска от

10.07.2025 № 1-8/1719:

Перспективное население будет обеспечиваться местами в следующих учреждениях общего среднего образования:

- ГУО «Гимназия № 7 г. Минска имени В.И. Ливенцева», ул. Захарова, 58;
- ГУО «Средняя школа №10 г. Минска», пер. Броневой, 15.

Перспективное население будет обеспечиваться местами в следующих учреждениях дошкольного образования:

- ГУО «Дошкольный центр развития ребенка №26 г. Минска», ул. Слесарная,3;
- ГУО «Детский сад №239 г. Минска», ул. Захарова, 61;
- ГУО «Детский сад №260 г. Минска», ул. Захарова, 62;
- ГУО «Детский сад №442 г. Минска», ул. Ивановская, 34;
- ГУО «Специальный детский сад №57 г. Минска», ул. Фрунзе, 5.

Для обеспечения населения амбулаторно-поликлиническими учреждениями потребуется 26 пос./смену. В границах проектируемой территории предусматривается размещение поликлиники на 300 пос./смену с взрослым и детским отделениями (10-я очередь строительства в соответствии с архитектурно-планировочной концепцией объекта). На первом этапе в соответствии с письмом комитета здравоохранения г. Минска № 4-1/ун-3259 от 11.07.2025 перспективное население будет обслуживаться в УЗ «6-я центральная районная клиническая поликлиника Ленинского района г. Минска», ул. Ульяновская, 5.

Для обеспечения проектного населения объектами торгово-бытового, спортивного назначения, аптеками, ЖЭСом, банками проектом предусматривается размещение объектов данного типа в первых этажах жилых зданий. Остальными объектами обслуживания проектное население будет обеспечиваться в объектах на прилегающих территориях.

Расчет уровня обеспеченности проектного населения объектами обслуживания представлен в таблице 3.3.2.1.

Таблица 3.3.2.1.

роектное население – 0,84 тыс. чел.					
№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Норматив на 1000 жит.	Требуется по расчету	Размещено по проекту
<b>Учреждения образования, культуры</b>					
1	Учреждения дошкольного образования	мест	50	42	-*
2	Учреждения общего	мест	115	97	-*

роектное население – 0,84 тыс. чел.					
№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Норматив на 1000 жит.	Требуется по расчету	Размещено по проекту
	среднего образования				
3	Библиотеки	тыс. томов	4	3	-*
4	Кинотеатры	мест	20	17	-*
5	Клубные учреждения	мест	20	17	-*
<b>Учреждения здравоохранения</b>					
6	Поликлиники	пос./смену	30	26	300
7	Аптеки	объект	1 на микрорайон	1	1
<b>Учреждения торговли и общественного питания</b>					
8	Магазины	м <sup>2</sup> торг. пл.	180 (шаговой доступности)	151	520
9	Предприятия общественного питания	посад. мест	22	19	60
<b>Учреждения коммунально-бытового обслуживания, отделения связи, сберкассы</b>					
10	Ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви	объект	1 на микрорайон	1	-*
11	Салон красоты	объект	1 на микрорайон	1	-*
12	Мастерская по ремонту часов и бытовой техники	объект	1 на микрорайон	1	-*
13	Приемные пункты прачечной, химчистки	объект	1 на микрорайон	1	-*
14	Пункты приема вторсырья	объект	1 на микрорайон	1	-*
15	Объекты почтовой связи	объект	1 на 6-8 тыс. жит.	1	-*
16	Филиал банка	объект	1 на стр.-план. элемент	1	1
17	ЖЭС	объект	1 на микрорайон	1	1
<b>Спортивные сооружения</b>					
18	Спортзалы общего пользования	м <sup>2</sup> пл. пола	60	50	260
19	Спортплощадки	га	0,7	0,6	-*
20	Бассейны	м <sup>2</sup> зеркала воды	20	98	-*

\* население будет обеспечиваться в объектах на прилегающих территориях

### 3.3.3 Проектный общественный и производственный фонд

Общая площадь построечного общественного фонда на территории проектирования составит – 1900 м<sup>2</sup>, в том числе:

- помещения торгового назначения – 520 м<sup>2</sup> торговой площади;
- помещения общественного питания – 260 м<sup>2</sup> зала;
- спортивные залы – 260 м<sup>2</sup> площади пола;
- аптека – 100 м<sup>2</sup> торгового зала;
- отделение банка – 100 м<sup>2</sup>;
- ЖЭС – 60 м<sup>2</sup>.

Общая площадь построечного производственного фонда на территории проектирования составит – 5635 м<sup>2</sup>. Производственный фонд представлен многоуровневой гараж-стоянкой на 154 машино-места.

### 3.3.4 Градостроительные регламенты

По функциональному назначению участок разделен на две подзоны: Жсм-в – подзона жилой смешанной многоквартирной высокоплотной застройки;

ОЗ-л – подзона для размещения объекта лечебно-оздоровительного назначения районного уровня.

Предлагаемое функциональное назначение участка соответствует требованиям регламентов генерального плана г. Минска (внесение изменений) – объект находится в стадии согласования.

#### Строительный регламент освоения подзоны Жсм-в:

Коэффициент интенсивности застройки – 1,4–2,0 (увеличение до 15% в условиях реконструкции);

Поверхность с твердым покрытием – до 30-45%;

Озеленённость – 55-75%.

#### Строительный регламент освоения подзоны ОЗ-л:

Коэффициент интенсивности застройки – 1,0-1,5;

Застроенность – до 30%;

Поверхность с твердым покрытием – до 20%;

Озеленённость – 55-75.

*Относительно решения градостроительного проекта детального планирования «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске», утвержденного решением Минского городского исполнительного комитета от 14.03.2024 №95 обоснованием*

*предусмотрено:*

- увеличение жилого фонда на - 11,9 тыс. м<sup>2</sup> общ. пл. квартир;
- увеличение численности населения – на 457 человек;
- уменьшения общественного фонда – на 13,1 м<sup>2</sup> общ. пл.;
- сохранение учреждения здравоохранения с проектной мощностью 300 пос./смену;
- увеличение требуемого количества мест в учреждениях дошкольного образования – на 23 места;
- увеличение требуемого количества мест в учреждениях общего среднего образования – на 52 места;
- размещение многоуровневой гараж-стоянки.

**Предлагаемые проектные решения СООТВЕТСТВУЮТ действующей градостроительной документации в части баланса использования территории, жилищного фонда, плотности населения, обеспеченности населения объектами социального обслуживания.**

### **3.4 Требования и ограничения, установленные в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения.**

В соответствии с предлагаемым в обосновании функциональным зонированием на рассматриваемой территории предусматривается значительное сокращение производственных территорий за счет трансформации производственных объектов, выноса коммунально-складских объектов, не соответствующих градостроительным и экологическим требованиям, предъявляемым к территории городского ядра.

#### **3.4.1 Приведение территории к регламентам Генерального плана г. Минска, санитарным нормам и правилам по выполнению режима СЗЗ**

Для проектируемых в составе объекта мест хранения автомобильного транспорта определены санитарные разрывы согласно требований специфических санитарно-эпидемиологические требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, утвержденных Постановлением Совета Министров №847 от 11 декабря 2019 г.

### **3.4.2 Охрана атмосферного воздуха**

Источниками выбросов загрязняющих веществ в атмосферу на проектируемом объекте являются места хранения автомобильного транспорта, объекты инженерного обеспечения:

- гараж-стоянка на 154 машино-место (5 уровней);
- парковка на 13 машиномест;
- парковка на 22 машиноместа;
- парковка на 23 машиноместа;
- парковка на 24 машиноместа;
- парковка на 20 машиномест;
- парковка на 9 машиномест;
- парковка на 33 машиноместа;
- очистные сооружения дождевой канализации.

Выполнен расчет расчетов рассеивания загрязняющих веществ общее количество источников, учитываемых при выполнении расчетов рассеивания загрязняющих веществ – 13, в том числе 0– организованные стационарные, 13- неорганизованные. Фоновые концентрации загрязняющих веществ учтены при выполнении расчета рассеивания загрязняющих веществ. При выполнении расчетов определены контрольные точки на границе жилой зоны и детских площадок. **Результаты проведенного расчета показывают отсутствие превышений допустимых концентраций.**

### **3.4.3 Охрана и рациональное использование водных ресурсов**

- соблюдение специального режима хозяйственной деятельности на территории водоохраных зон: (Водным кодексом Республики Беларусь);
- организация постоянного технического надзора за строительством и эксплуатацией водоотводящих коммуникаций;
- отведение сточных вод в системы коммунальной канализации в соответствии с требованиями действующих инструкций: «Инструкция об условиях приема сточных вод в коммунальную хозяйственно-фекальную канализацию г. Минска» и «Инструкция об условиях приема поверхностных и нормативно чистых (очищенных) производственных сточных вод в коммунальные сети дождевой канализации г. Минска» (2003г.).

### **3.4.4 Охрана и рациональное использование земельных ресурсов, почв и растительности**

- максимальное сохранение существующих насаждений;
- реконструкция объектов озеленения общего пользования с целью повышения их эстетических качеств;

– размещение нормативного количества по расчету озелененных территорий.

### **3.4.5 Обращение с отходами**

Проектом предусмотрен демонтаж существующей ветхой производственной застройки, существующих инженерных сетей под пятном застройки, объектов растительного мира. Проектом определен объем отходов, образующихся при эксплуатации проектируемого объекта с указанием наименования отходов по классификатору, их кода и класса опасности.

Санитарная очистка территории предусматривает механизированную и влажную уборку покрытий проездов, тротуаров и дорожек.

На нормативном расстоянии от окон жилых домов, площадок отдыха и спорта запроектированы 3 площадки для установки мусоросборных контейнеров с выделенным местом для сбора крупногабаритного мусора. Данные площадки имеют удобный подъезд для транспортных средств, осуществляющих вывоз твердых коммунальных отходов.

### **3.4.6 Защита от шума**

Выполнено обоснование размера санитарного разрыва участка магистральной железной дороги Минск-Орша, выполнена серия натурных замеров максимального и эквивалентного уровня шума в дневное и ночное время суток. Анализ протокола фактических замеров свидетельствует о необходимости проектирования шумозащитных экранов для обеспечения нормативных уровней шума в проектируемой жилой зоне.

Для обеспечения нормативных уровней шума в жилой зоне предусмотрено устройство шумозащитного экрана.

*При разработке обоснования выполнены все требования экологического раздела градостроительного проекта детального планирования «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске», утвержденного решением Минского городского исполнительного комитета от 14.03.2024 №951.*

**Предлагаемые проектные решения СООТВЕТСТВУЮТ действующей градостроительной документации в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения.**

## **3.5 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание**

### **3.5.1 Улично-дорожная сеть**

При проектировании улично-дорожной сети учитывались действующие красные линии улиц. Классификация улиц принята в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

Предусмотрено устройство соосного перекрестка ул. Захарова - ул. Андреевская с продлением ул. Андреевской до ул. Антоновской (протяженностью ориентировочно 340 м), инженерные сети, благоустройство в районе перекрестка и вдоль улицы, разборка и демонтаж покрытий, демонтаж и перекладка инженерных сетей из-под пятна застройки.

Раздел «Организация движения» на период эксплуатации объекта разработан в соответствии с техническими условиями, межгосударственными и национальными нормами и стандартами в сфере безопасности дорожного движения, требованиями комплекса мер по повышению безопасности дорожного движения «Добрая дорога».

Проектной документацией предусмотрено:

- расстановка технических средств организации дорожного движения, выполнена в соответствии с СТБ 1300-2014;
- дорожные знаки согласно СТБ 1140-2013 приняты плоскими со световозвращающей поверхностью I-го, II-го и III-го типоразмера;
- дорожные знаки установлены на стационарных металлических колонках, опорах уличного освещения, светофорных колонках с обеспечением их наилучшей видимости. Стойки дорожных знаков проектируются с бетонным фундаментом;
- запроектирован светофорный объект: ул. Захарова – ул. Андреевская;
- в качестве проектируемых приняты светофоры Т1, П.1, П.2 конструкции П по СТБ 1300-2014, светодиодные, установленные на колонках, кронштейнах и опорах уличного освещения;
- установлены радиолокационные детекторы транспорта для реализации алгоритма местного гибкого регулирования;
- устройство велопереездов на светофорных объектах (обозначаются эмалью зеленого цвета);
- нанесение дорожной разметки термопластиком белого цвета (ширина продольных линий 10 см) в соответствии с СТБ 1231-2012;
- нанесение дорожной разметки на тротуаре выполнено эмалью белого цвета;
- устройство наружного освещения ул. Захарова, ул. Андреевская (расстановку опор освещения, расчет освещенности и фазировку, а также согласование обеспечения нормативных треугольников видимости в зоне

перекрестков, пешеходных переходов, пересечений проезжей части и тротуаров;

– устройство радиусов закруглений на пересечениях и примыканиях, обеспечивающих скорость движения не более 50 км/ч на улицах и не более 20 км/ч – на внутридворовой территории.

На основании предоставленных перспективных интенсивностей движения транспорта разработаны графики светофорного регулирования. Пешеходные фазы регулирования рассчитаны с учетом системного подхода, расчётная скорость движения пешеходов принята 1,3 м/с.

Схема организации дорожного движения представлена на рис. 3.5.1.1.



Рисунок 3.5.1.1 Схема организации дорожного движения.

### **3.5.2 Пассажирский транспорт**

На перспективу транспортное обслуживание района сохранится существующими видами пассажирского транспорта. Остановки наземного транспорта расположены в зонах пешеходной доступности от всех объектов.

### **3.5.3 Велосипедное движение**

Велосипедное движение предусматривается по улицам: ул. Захарова,

ул. Андреевска. В поперечных профилях улиц выделены зоны для велодорожек.

### 3.5.4 Обеспеченность местами хранения автотранспорта

Расчет потребности в местах хранения автомобилей для жилой застройки определен исходя из уровня автомобилизации 370 машин/1000 жителей. Понижающий коэффициент в условиях реконструкции для центральной зоны 0,6 применен согласно п.3.6.5 главы 13 Генерального плана г. Минска.

Проектируемый жилищный фонд – 21 900 м<sup>2</sup>

Перспективное население – 840 человек.

$21\ 900/26,1 = 840$  чел.

$840 \times 0,37 \times 0,6^{**} = 187$  м/мест

Расчет потребности в местах хранения автомобилей для общественных и коммунально-обслуживающих выполнен в соответствии с таблицей Б.1 СН 3.01.03-2020.

Наименование, Расчетный показатель	Нормативные требования п.11.7.1 СН 3.01.03-2020	Кол-во расчет.единиц	Требуется по расчёту
Поликлиника на 300 пос./смену	40 пос/м.место	300	8
Встроенные помещения торгового назначения с широким ассортиментом товаров	20 м <sup>2</sup> торговой площади	520	26
Встроенные помещения общественного питания	5 посадочных мест	60	12
Встроенные физкультурно- оздоровительные помещения	30 м <sup>2</sup> общей площади	260	9
Аптека	20 м <sup>2</sup> торговой площади	100	5
Отделение банка	15 работающих и одновременных посетителей	15	1
ЖЭС	-	1	1
<b>Итого:</b>			<b>62</b>

Исходя из произведенного расчета, ориентировочное требуемое количество мест для хранения перспективного парка автомобилей, тяготеющих к застройке, размещаемой в границах территории проектирования, составит **249 машино-место**, из них:

- 187 - машино-мест ориентированы на хранения автотранспорта жителей многоквартирной застройки;

- 62 необходимо для обслуживания общественных объектов.

Всего для хранения автомобилей населения и обслуживания общественных объектов в границах территории проектирования предлагается разместить – **298 машино–место.**

*При разработке обоснования выполнены все требования градостроительного проекта детального планирования «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске», утвержденного решением Минского городского исполнительного комитета от 14.03.2024 №951 по развитию улично-дорожной сети и транспорта, учтены красные линии улиц, размещено необходимое количество машино-мест.*

**Предлагаемые проектные решения СООТВЕТСТВУЮТ действующей градостроительной документации в области дорожного движения, доступности пассажирского транспорта, обеспеченности необходимым количеством машино-мест.**

### **3.6 Инженерное обеспечение территории**

Район проектирования рассмотрен с точки зрения его инженерной обеспеченности от городских инженерных коммуникаций.

#### **3.6.1 Водоснабжение**

Согласно расчетным параметрам и структуре нового жилищного строительства в соответствии с решением градостроительного проекта детального планирования, коэффициент заселенности составляет: 3,0 чел / квартиру – для многоэтажной застройки.

Застройка территории объекта предполагается многоэтажными многоквартирными жилыми домами со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой, многоуровневой гараж-стоянкой.

Норма водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды населения принята согласно табл.А.1, СН 4.01.01-2019: 210 л/сут на человека – для жилой застройки, оборудованной внутренним водопроводом, канализацией и централизованным горячим водоснабжением, с ваннами, оборудованными душами (многоэтажная жилая застройка).

Количество воды на нужды учреждений и организаций обслуживания населения, а также неучтенные расходы приняты дополнительно в размере

10% суммарного расхода воды на питьевые и хозяйственные нужды застройки (п.6.2 СН 4.01.01-2019).

Общеплощадочные расходы воды на поливку проездов и площадей, цветников и зеленых насаждений, а также мойку проездов и площадей определен в соответствии СН 4.01.01-2019.

Общее водопотребление по застройке составляет: 349,3 м<sup>3</sup>/сут; 37,9 м<sup>3</sup>/ч; 16,44 л/с.

Источником хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения Объекта служит централизованная система объединенного хозяйственно-противопожарного водоснабжения города Минска. В соответствии с техническими условиями УП «МИНСКОВОДОКАНАЛ» от 21.10.2021 №03-5тв\645-18 врезка предусматривается в магистральные (уличные) кольцевые сети водопровода диаметром 500 мм из чугунных труб.

Система водоснабжения Объекта принята зональная:

- 1 зона – водопровод низкого давления, объединенный хозяйственно питьевого и противопожарного назначения;
- 2 зона – водопровод высокого давления, хозяйственно-питьевого назначения.

Проектом предусмотрено:

- возведение ПНС (для обеспечения требуемого давления на вводах в жилые дома, запроектирована повысительная насосная станция (ПНС) согласно технических требований УП «МИНСКОВОДОКАНАЛ» ТР 01-09-2018 к проектированию повысительных насосных станций при новом строительстве. Максимальное часовое водопотребление 325,52 м<sup>3</sup>/сут, 32,2 м<sup>3</sup>/ч, 8,94 л/с);
- возведение кольцевых внутриквартальных сетей водоснабжения;
- возведение вводов водопровода в здания.

Наружное пожаротушение Объекта предусматривается из централизованной системы объединенного хозяйственно-противопожарного водоснабжения г. Минска, имеющей неприкосновенный запас воды. Забор воды предусматривается из существующих и проектируемого пожарных гидрантов. В соответствии с ГОСТ 12.4.009-83 предусмотрена установка флуоресцентных указателей пожарных гидрантов по ГОСТ 12.4.026-2015.

### **3.6.2 Бытовая канализация**

Расчетные расходы в системе бытовой канализации Объекта приняты равными водопотреблению.

Общий расход по застройке составляет: 349,3 м<sup>3</sup>/сут; 37,9 м<sup>3</sup>/ч; 16,44 л/с.

Система канализации принята полной раздельной. Режим канализования – самотечный. Бытовые стоки от зданий застройки отводятся в централизованную сеть бытовой канализации города Минска.

Территория застройки разделена на два бассейна канализования. Бытовые стоки от застройки отводятся в существующую сеть бытовой канализации г. Минска диаметром 250 мм из ПВХ, распложенную в районе перекрестка улиц Захарова и Андреевская.

### **3.6.3 Система дождевой канализации**

Расчетные расходы в сети дождевой канализации определены согласно СН 4.01.02-2019 по методу предельных интенсивностей.

Проектом предусмотрено возведение системы дождевой канализации Объекта состоящей из:

- дождеприемных колодцев, распложенных в пониженных местах благоустройства;
- сетей дождевой канализации и колодцев на них;
- очистных сооружений дождевой канализации производительностью 30 л/с.

Местом подключения проектируемой системы дождевой канализации Объекта к централизованной системе дождевой канализации города Минска служит камера на существующей сети диаметром 800 мм, расположенная на перекрестке ул. Захарова и ул. Андреевской.

### **3.6.4 Электроснабжение**

В жилых домах принято приготовление на электроплитах.

По надежности электроснабжения потребители проектируемого объекта относятся к первой и второй категории надежности.

Расчетные электрические нагрузки на вводах жилых домов и общественных сооружениях определены в соответствии с нормами проектирования электрооборудования жилых и общественных зданий.

Общая расчетная нагрузка по застройке составляет 568,6 кВт.

Выбор сечения кабелей 0,4 кВ выполнен в соответствии с ПУЭ и ТКП 45-4.04-149-2009 (02250) по условиям нагрева электрическим током в нормальном и послеаварийном режимах, обеспечению допустимых отклонений напряжения и представлен в кабельном журнале.

Для питания потребителей электроэнергией во второй очереди строительства предусматривается сооружение трансформаторной подстанции ТП № 7 по генплану с установкой двух силовых трансформаторов мощностью 630 кВА. Электроснабжение ТП № 7 по генплану выполнено от

первой и второй секции распределительного пункта 10 кВ РП-306 и первой секции РП-71 кабельными линиями типа ЦАСБл (3х240).

Проектом предусмотрен вынос кабельных линий 10 кВ из-под пятна застройки, демонтаж ТП-89 с перемутфровкой существующих кабельных линий 10 кВ между ТП-79 – ТП-89 и ТП-64 – ТП-82.

### **3.6.5 Теплоснабжение**

Теплоснабжение проекта выполнено на основании на основании технических условий РУП «Минскэнерго» филиал «Минские тепловые сети» № 7/125 от 23.05.2024г. Источник теплоснабжения – существующие ТЭЦ и котельные РУП «Минскэнерго». Предусматривается прокладка тепловой сети от существующей тепловой камеры ТК2524 до проектируемых зданий. Прокладка тепловой сети выполняется в футлярах закрытым способом.

Параметры теплоносителя:

- расчетный температурный график  $T_1=130^{\circ}\text{C}$ ,  $T_2=70^{\circ}\text{C}$  с максимальной температурой сетевой воды в подающем трубопроводе  $T_1=105^{\circ}\text{C}$ .

Система теплоснабжения - двухтрубная. В каждом здании предусмотрено размещение индивидуального теплового пункта.

### **3.6.6 Сети связи**

В соответствии с заданием на проектирование проектом предусмотрено строительство наружных сетей связи проектируемой застройки с разделением на очереди строительства.

Точкой подключения проектируемой квартальной канализации связи к существующей городской канализации связи является реконструируемый колодец МГТС № 15281.

*При разработке обоснования выполнены все требования градостроительного проекта детального планирования «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске», утвержденного решением Минского городского исполнительного комитета от 14.03.2024 №951 по обеспечению территории проектирования инженерными сетями, с подключением к городским инженерным коммуникациям.*

**Предлагаемые проектные решения СООТВЕТСТВУЮТ действующей градостроительной документации в части обеспеченности инженерной инфраструктурой от городских коммуникаций.**

### **3.7 Требования, установленные в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, гражданской обороны, радиационной безопасности.**

В соответствии с исходными данными, указанными в письме МЧС от 05.02.2024 № 47/2-37/547:

- проектируемая территория не относится к разряду категорируемых по гражданской обороне;
- проектируемая территория частично попадает в зону опасного химического загрязнения при аварии на химически опасном объекте ОАО «Минский маргариновый завод» по ул. Козлова, 27 (аммиак);
- согласно п.6.2 СН 2.02.04-2020, проектируемый объект находится в границах зон возможных слабых разрушений;
- рядом с проектируемым объектом нет объектов, категорируемых по гражданской обороне;
- ближайшие до проектируемого объекта пожарные аварийно-спасательные подразделения, расположенные на территории г. Минска: пожарная аварийно-спасательная часть № 4 Советского районного отдела по чрезвычайным ситуациям: ул.Красная, 9 – 2,5 км, пожарная аварийно-спасательная часть № 12 Партизанского районного отдела по чрезвычайным ситуациям, ул.Козлова, 26, к. 8 – 3 км.
- проектируемый объект не попадает в зону озвученности электросирен.

#### **3.7.1 Повышение устойчивости функционирования территории**

В соответствии с требованиями ТНПА проект выполнен с учетом ландшафтных и климатических характеристик местности, обеспечения противопожарных и санитарных разрывов между зданиями, рациональной организации транспортного и пешеходного движения, существующих инженерных сооружений и коммуникаций.

При проектировании предусмотрен комплекс мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

- установлены нормируемые противопожарные разрывы между зданиями в зависимости от класса функциональной пожарной опасности и степени их огнестойкости;
- определена этажность зданий с учетом степени огнестойкости, предельно-допустимой площади пожарного отсека;
- подъезды для пожарных машин предусмотрены шириной 3,5 м, 4 м с твердым покрытием со стороны входов в жилые помещения на расстоянии 8-

10м от здания;

- вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, предусматриваются полосы шириной 6 м, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт;
- площадки разворота 12х12м на тупиковых проездах;
- организованы проезды к источникам наружного противопожарного водоснабжения (гидрантам);
- обеспечен доступ с пожарных лестниц в любую квартиру с учетом рельефа, высоты зданий и расположение проездов;
- исключена посадка деревьев, устройство ограждений и размещения малых архитектурных форм в разрывах 8-9 метров между проездами для пожарных машин и стенами проектируемых зданий и сооружений.

### **3.7.2 Мероприятия по развитию сил и средств предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций.**

Противопожарная защита населения проектируемого района обеспечивается:

- ПАЧС-1 Ленинского РОЧС по ул. Рыбалко, 20;
- ПАЧС-12 Партизанского РОЧС по ул. Козлова, 26 к.8.

Водопроводная сеть района хорошо развита и обеспечивает водопотребление и пожаротушение в полном объеме. Питающие район магистральные водопроводные сети проверены по расходу воды (на три пожара 100 л/сек) на наружное пожаротушение.

### **3.7.3 Мероприятия по защите персонала организаций и населения**

Основными способами защиты населения от современных средств поражения являются укрытие его в защитных сооружениях гражданской обороны, сооружениях двойного назначения и временное отселение в безопасные районы из зон возможной опасности. Защита населения планируется и осуществляется дифференцированно в зависимости от видов и степени опасности возможных чрезвычайных ситуаций в условиях ведения военных действий, а также чрезвычайных ситуаций мирного времени.

Защитные сооружения гражданской обороны, находящиеся на проектируемой территории, представлены в таблице 1 сведений учреждения «Минское городское управление МЧС» от 05.02.2024 № 47/2-37/547.

Количество работающих на проектируемой территории после реализации проекта составит около 63 человек.

Количество населения, проживающего на проектируемой территории после реализации проекта, составит 840 человек.

В соответствии с требованиями укрытие работающих необходимо предусмотреть в защитных сооружениях гражданской обороны, быстровозводимых укрытиях, сооружениях двойного назначения.

Согласно норма площади пола основного помещения на одного укрываемого принимается равной: для защитных сооружений гражданской обороны – 0,5 м<sup>2</sup>, для сооружений двойного назначения – 1 м<sup>2</sup>. Внутренний объем помещения должен быть не менее 1,5 м<sup>3</sup> на одного человека. Для укрытия около 903 чел (840+63) достаточно 903 м<sup>2</sup> помещений, приспособленных под укрытия. В соответствии с ТКП 112-2011 под укрытия могут быть использованы сооружения двойного назначения (подземные этажи зданий).

Ближайший пункт выдачи препаратов стабильного йода – ГУО «Гимназия № 7 г.Минска» (ул.Захарова, 58).

Схема возможной обстановки при угрозе и возникновении ЧС представлена на рисунке 3.7.1

*При разработке обоснования выполнены все требования градостроительного проекта детального планирования «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске», утвержденного решением Минского городского исполнительного комитета от 14.03.2024 №951, установленные в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций*

**Предлагаемые проектные решения СООТВЕТСТВУЮТ действующей градостроительной документации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, гражданской обороны, радиационной безопасности.**

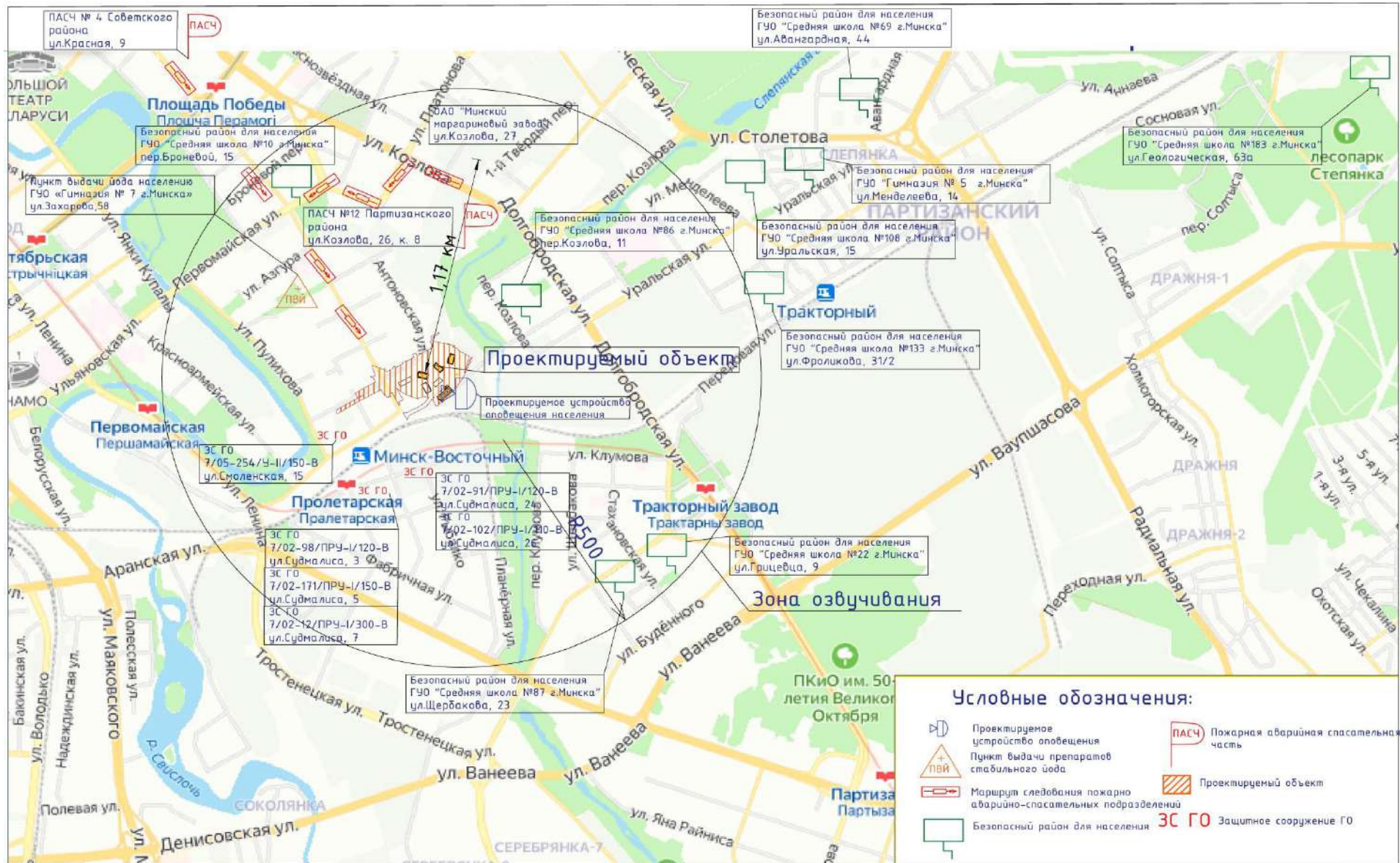


Рисунок 3.7.1 Схема возможной обстановки при угрозе и возникновении ЧС.

## РАЗДЕЛ 4

### ВЫВОДЫ

По результатам разработанного обоснования необходимости и возможности размещения объекта «Жилая застройка в районе пересечения ул. Захарова и ул. Андреевской» можно сделать вывод, что **изменение функционального назначения территории** с последующим размещением жилой застройки возможно:

- предлагаемое функциональное назначение участка соответствует требованиям регламентов генерального плана г. Минска (внесение изменений) разработчик УП «МИНСКГРАДО» – объект находится в стадии согласования;

- параметры размещаемого объекта соответствуют регламентам действующего генерального плана г. Минска и требованиям СН 3.01.03-2020;

- изменение функционального назначения участка не изменяет требования утвержденной градостроительной документации к развитию улично-дорожной сети и транспорта, инженерной инфраструктуре, не наносит вред окружающей среде, соблюдает требования к санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, соблюдает требования, установленные в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, гражданской обороны, радиационной безопасности;

- при изменении функционального назначения территории перспективное население обеспечено объектами социально-гарантированного обслуживания;

- повышается обеспеченность района объектами торгово-бытового назначения и здравоохранения;

- соответствие всем иным требованиям и регламентам утвержденного градостроительного проекта детального планирования «Корректировка детального плана территории в границах ул. Захарова – ул. Чапаева – ул. Платонова – ул. Козлова – границы ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР2 – ул. Андреевская – ул. Пулихова – ул. Смоленская в г. Минске».

## ПРИЛОЖЕНИЯ



МІНСКІ ГАРАДСКІ  
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

РАШЭННЕ

РЕШЕНИЕ

2 ноября 2023 г. № 4564

г. Минск

г. Минск

О разрешении проведения  
сноса

На основании абзаца второго подпункта 4.4.1 пункта 4 Положения о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 февраля 2007 г. № 223, Минский городской исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Разрешить государственному производственному объединению «Минскстрой» снос неиспользуемых капитальных строений с инвентарными номерами 500/С-16431, 500/С-5312, 500/С-22798, 500/С-19132, 500/С-13464, 500/С-3783, 500/С-3775, 500/С-21782, 500/С-20602, 500/С-10600, 500/С-7672, 500/С-1021453, 500/С-1021454, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 500000000001034491, общей площадью 3,7101 га, предоставленном государственному производственному объединению «Минскстрой» для размещения объектов многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания, без разработки проектной документации.

2. Государственному производственному объединению «Минскстрой» осуществить списание имущества, указанного в пункте 1 настоящего решения, в установленном порядке.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя председателя Мингорисполкома Черникова А.В. и главу администрации Партизанского района г.Минска Вороницкого В.В.

Председатель

В.Е.Кухарев

Управляющий делами

А.М.Мательская





РАШЭННЕ

РЕШЕНИЕ

14 сентября 2017г. № 3098

г. Минск

г. Минск

О разрешении проведения проектно-  
изыскательских работ и возведения  
объекта

Минский городской исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Разрешить государственному производственному объединению «Минскстрой» проведение проектно-изыскательских работ и возведение объекта строительства «Жилая застройка в районе пересечения ул. Захарова и ул. Андреевской» на земельном участке с кадастровым номером 500000000001034491, зарегистрированном за государственным производственным объединением «Минскстрой» на праве аренды сроком по 31 октября 2017 г. для эксплуатации и обслуживания здания административно-хозяйственного, зданий специализированных для обработки древесины и производства изделий из дерева, включая мебель, здания специализированного для производства текстильных, швейных и кожаных изделий, здания специализированного автомобильного транспорта, здания специализированного энергетики, здания специализированного складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ, здания многофункционального, здания специализированного иного назначения по ул. Захарова, 87.

В связи с возведением объекта строительства «Жилая застройка в районе пересечения ул. Захарова и ул. Андреевской» изменить целевое назначение земельного участка с кадастровым номером 500000000001034491 площадью 3,7101 га земель под застройкой зарегистрированного за государственным производственным объединением «Минскстрой» на праве аренды сроком по 31 октября 2017 г. для эксплуатации и обслуживания здания административно-хозяйственного, зданий специализированных для обработки древесины и производства изделий из дерева, включая мебель, здания специализированного для производства текстильных, швейных и кожаных изделий, здания специализированного автомобильного транспорта, здания специализированного энергетики, здания

специализированного складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ, здания многофункционального, здания специализированного иного назначения по ул. Захарова, 87 на целевое назначение – для возведения объекта строительства «Жилая застройка в районе пересечения ул. Захарова и ул. Андреевской».

Назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества – земельный участок для размещения объектов многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания.

Проектная документация подлежит согласованию в установленном порядке до начала возведения объекта.

Государственному производственному объединению «Минскстрой» все работы по проектированию и возведению объекта вести в соответствии с действующими нормами и правилами, в том числе:

после разработки проектной документации по объекту заключить с управлением жилищной политики Мингорисполкома договор на безвозмездную передачу в коммунальную собственность г. Минска жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство;

проектирование объекта вести в соответствии с утвержденным архитектурно-планировочным заданием № 741/17 и до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить его всеми видами инженерного оборудования;

проектирование и возведение объекта вести в границах предоставленного земельного участка с учетом технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта и заключений согласующих организаций;

получить заключения комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома и государственной экспертизы по проекту;

получить (при необходимости) в установленном порядке разрешения на производство строительно-монтажных работ и на право раскопок;

проектом предусмотреть и до ввода объекта в эксплуатацию выполнить объемы собственного строительства в соответствии с техническими условиями эксплуатационных организаций;

предложить в установленном порядке передать эксплуатационным организациям объекты соответствующей инженерной инфраструктуры;

в случае необходимости проектом предусмотреть снятие плодородного слоя почвы и до ввода объекта в эксплуатацию передать его УП «Минскзеленстрой» в соответствии с решением Мингорисполкома от 27 января 2005 г. № 125 «Об использовании плодородного слоя почвы

в г. Минске и упорядочении озеленительных работ при строительстве городских объектов»;

в случае удаления деревьев и кустарников предусмотреть выполнение компенсационных посадок;

в случае удаления цветника, газона, иного травяного покрова предусмотреть выполнение компенсационной посадки цветника, газона (за удаляемый газон или иной травяной покров) на площади, которая составляет не менее площади удаленного цветника, газона, иного травяного покрова. В случае невозможности осуществления полностью или частично компенсационной посадки за удаленный цветник, газон, иной травяной покров предусмотреть компенсационные выплаты, рассчитываемые за площадь, равную разности между площадью удаленного цветника, газона, иного травяного покрова и площадью, на которой осуществляются компенсационные посадки;

до ввода объекта в эксплуатацию представить в государственное предприятие «Минский городской центр инжиниринговых услуг» (отдел формирования и ведения фонда материалов инженерных изысканий, ул. Первомайская, 2) материалы исполнительной топографической съемки масштаба 1:500 (бумажный и цифровой вид) для внесения текущих изменений в государственный градостроительный кадастр г. Минска;

в течение 2-х месяцев после принятия настоящего решения в установленном законодательством порядке:

заключить с Мингорисполкомом дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка;

обратиться с заявлением в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за государственной регистрацией изменения целевого назначения земельного участка с кадастровым номером 500000000001034491.

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет архитектуры и градостроительства Мингорисполкома, землеустроительную службу Мингорисполкома и администрацию Партизанского района г. Минска.

Председатель

Заместитель председателя



А.В.Шорец

И.В.Юркевич



МІНСКІ ГАРАДСКІ  
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ

**КАМІТЭТ  
ПА АХОВЕ ЗДАРОЎЯ**

вул. Маякоўскага, 22, к. 2, 220006, г. Мінск  
тэл./факс (017) 350 72 75, 397 53 52  
р/р ВУ32АКВВ36041010001110000000  
ЦБП № 527 ААТ «ААБ Беларусбанк»,  
код АКВВВУ2Х,  
г. Мінск, вул. Варанянскага, 7А  
УНП 100823202 АКПА 02017909

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

**КОМИТЕТ  
ПО ЗДРАВООХРАНЕНИЮ**

ул. Маяковского, 22, к. 2, 220006, г. Минск  
тел./факс (017) 350 72 75, 397 53 52  
р/с ВУ32АКВВ36041010001110000000  
ЦБУ № 527 ОАО «АСБ Беларусбанк»,  
код АКВВВУ2Х,  
г. Минск, ул. Воронянского, 7А  
УНП 100823202 ОКПО 02017909

11.07.2025 № 4-1/УН-3259 Государственное производственное  
объединение «Минскстрой»  
На № \_\_\_\_\_ ад \_\_\_\_\_

О предоставлении информации

Комитет по здравоохранению Мингорисполкома рассмотрел письмо ГПО «Минскстрой» от 10.07.2025 №25-17/6057 о реализации объекта «Жилая застройка в районе пересечения ул. Захарова и ул. Адреевской» и сообщает, что оказание медицинской помощи населению будет осуществляться учреждением здравоохранения «6-я центральная районная клиническая поликлиника Ленинского района г.Минска» и учреждением здравоохранения «1-я детская клиническая поликлиника».

Заместитель председателя

 Т.С.Соломонова

Рэспубліка Беларусь  
Мінскі гарадскі выканаўчы камітэт  
Адміністрацыя  
Партызанскага раёна г.Мінска  
УПРАВЛЕННЕ ПА АДУКАЦЫЮ

10. 07. 20 25 г.

№ 1-8/1719

Мінск, вул. Пудановіч 37, тэл. 294.63-34

Государственное производственное  
объединение «Минскстрой»

### О представлении информации

Управление по образованию администрации Партизанского района г.Минска на Ваш запрос от 10.07.2025 № 25-17/6056 сообщает.

В квартале застройки ул. Захарова-ул. Андреевская функционируют:

два учреждения общего среднего образования: ГУО «Гимназия № 7 г.Минска имени В.И.Ливенцева» (ул. Захарова, 58) и ГУО «Средняя школа № 10 г.Минска» (пер.Броневой, 15);

учреждений дошкольного образования: ГУО «Дошкольный центр развития ребенка № 26 г.Минска» (ул.Слесарная,3), ГУО «Детский сад № 239 г.Минска» (ул.Захарова, 61), ГУО «Детский сад № 260 г.Минска» (ул.Захарова, 62), ГУО «Детский сад № 442 г.Минска» (ул.Ивановская, 34), ГУО «Специальный детский сад № 57 г.Минска (ул.Фрунзе, 5).

Вышеназванные учреждения дошкольного и общего среднего образования имеют возможность предоставить указанное в Вашем письме количество мест.

Заместитель начальника



Н.Н.Лаппо

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР В ОБЛАСТИ ЗАЩИТЫ  
НАСЕЛЕНИЯ И ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ  
СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА  
И ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ**

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

органов государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны на проектирование объекта

05.02.2024 № 47/2-371.547

г. Минск

В соответствии с Законами Республики Беларусь «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», «О гражданской обороне», Положением о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2007 № 223, техническими нормативными правовыми актами в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций и гражданской обороны при разработке проекта «Жилая застройка в районе пересечения ул.Захарова и ул.Андреевской».

**ПРЕДЛАГАЕТСЯ  
ГПО «Минскстрой»:**

1. Учесть следующие требования при разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций:

1.1 проектируемый объект не является категорируемым по гражданской обороне;

1.2 проектируемый объект частично попадает в зону возможного химического заражения при аварии на химически опасном объекте ОАО «Минский маргариновый завод» (аммиак) по адресу: ул.Козлова, 27;

1.3 в районе площадки проектируемого объекта могут наблюдаться опасные природные процессы (штормовой ветер, ливень, град, обильный снегопад);

1.4 согласно п.6.2 СН 2.02.04-2020, проектируемый объект находится в границах зон возможных слабых разрушений;

1.5 рядом с проектируемым объектом нет объектов, категорируемых по гражданской обороне;

1.6 защитные сооружения гражданской обороны (далее – ЗС ГО), расположенные рядом с проектируемым объектом, приведены в таблице;

Таблица

№ п/п	Номер ЗС ГО	Адрес	Балансодержатель
1	7/02-98/ПРУ-I/120-B	ул.Судмалиса, 3	УП «Спецпредприятие Мингорисполкома»
2	7/02-171/ПРУ-I/150-B	ул.Судмалиса, 5	ОАО «Грест №15» ГПО «Минскстрой»
3	7/02-12/ПРУ-I/300-B	ул.Судмалиса, 7	УО «БГПУ»
4	7/02-91/ПРУ-I/120-B	ул.Судмалиса, 24	УП «Спецпредприятие Мингорисполкома»
5	7/02-102/ПРУ-I/110-B	ул.Судмалиса, 26	УП «Спецпредприятие Мингорисполкома»
6	7/05-254/У-II/150-B	ул.Смоленская, 15	ОАО «Станкостроительный завод им.С.М.Кирова»
7	7/05-36/У-II/100-B	ул.Смоленская, 4	Минская дистанция гражданских сооружений УП «Минское отделение Белорусской железной дороги»

2. При разработке проектной документации предусмотреть:

2.1 требования п. 8.4 СН 2.02.04-2020 при осуществлении защиты наибольшей работающей смены;

2.2 установку комплекса технических средств оповещения сигналами гражданской обороны с возможностью доведения речевой информации с последующим включением его в автоматизированную систему централизованного оповещения г.Минска, из расчета зоны звукового покрытия радиусом 500 метров (на паркинге);

2.3 требования ТКП 311-2011 при обеспечении световой маскировки проектируемого объекта;

2.4 в соответствии с п.7.9 СН 2.02.04-2020 комплекс мероприятий, позволяющих повысить защищённость населения, а также провести расчеты по уточнению возможности (эффективности) их реализации;

2.5 требования п.5.5 СН 4.04.02-2019 по установке эфирных радиоприемников.

3. Дополнительные требования:

3.1 предусмотреть мероприятия по защите информации, распространение которой в соответствии с Законом Республики Беларусь от 27.07.2010 № 170-3 «О государственных секретах», подлежит ограничению.

Заместитель Главного государственного инспектора г.Минска по надзору в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны



А.В.Бертош