

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель главы администрации
Октябрьского района г. Минска

Д.С.Липницкий

«22» апреля 2025 г.

ПРОТОКОЛ

подведения итогов общественного обсуждения градостроительного проекта
детального планирования «Градостроительный проект детального планирования
территории в границах ул. Асаналиева – железная дорога – граница
производственной зоны 152 ПЗ (внесение изменений)»

«22» апреля 2025 г.

г. Минск

Заказчик проекта – комитет архитектуры и градостроительства
Мингорисполкома, разработчик проекта – УП «МИНСКГРАДО».

В соответствии с Положением о порядке проведения общественных
обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной
деятельности, утвержденным постановлением Совета Министров Республики
Беларусь от 01.06.2011 № 687 (далее – Положение), в период с 26.03.2025 по
09.04.2025 проведено общественное обсуждение градостроительного проекта
детального планирования «Градостроительный проект детального планирования
территории в границах ул. Асаналиева – железная дорога – граница
производственной зоны 152 ПЗ (внесение изменений)» (далее – проект).
Проектируемая территория представляет собой зону жилой многоквартирной
среднеплотной застройки 144 Жм. Территория проектирования является частью
жилой многоквартирной среднеплотной застройки зоны 144 Жм-с, с восточной
стороны проходит железная дорога «Минск-Пассажирский - Осиповичи», на юге
граничит с производственной зоной 152 ПЗ. Границами проектирования
являются: на западе и севере - красные линии ул. Асаналиева; на востоке -
красные линии ул. Проектируемой № 2 (Южная магистраль); на юге - красные
линии ул. Проектируемой № 1 (4-е Транспортное кольцо). Площадь
проектируемой территории составляет 57,3 гектара.

Комиссия по общественному обсуждению проекта создана на основании
решения администрации Октябрьского района г. Минска от 18.03.2025 № 323.

Извещение о проведении общественного обсуждения проекта было
опубликовано в газете «Минский курьер» от 21.03.2025 № 22 (4007) и размещено
на сайте администрации Октябрьского района г. Минска (далее – организатор
общественного обсуждения) в разделе «Общественное обсуждение».
Экспозиция (выставка) проекта была размещена в фойе 1-го этажа здания
администрации Октябрьского района г. Минска по адресу: ул. Чкалова, 6
с 26.03.2025 по 09.04.2025. Презентация материалов проекта размещена на
официальном сайте организатора общественного обсуждения. Выразить свои
замечания и предложения можно было в книге (журнале) учета посетителей
экспозиции проекта с 26.03.2025 по 09.04.2025 включительно в фойе
учреждения, а также их можно было направить организатору общественного

обсуждения с пометкой «общественное обсуждение» по 09.04.2025 включительно на почтовый адрес: 220039, г. Минск, ул. Чкалова, 6 и электронный адрес: okt.stroit@minsk.gov.by.

За время проведения общественного обсуждения от участников общественного обсуждения проекта организатору общественного обсуждения поступило 47 обращений участников общественного обсуждения, среди которых 39 с замечаниями и предложениями, 7 о предоставлении разъяснений, 1 с просьбой об улучшении условий проживания.

Замечания и (или) предложения участников общественного обсуждения в установленном порядке направлены в адрес Архитектурно-градостроительного Совета при главном архитекторе города Минска (далее – АГС). Проект рассмотрен на заседании АГС, прослушан доклад разработчика, членами АГС заданы вопросы. Разработчиком проекта совместно с заказчиком даны разъяснения на поступившие замечания и предложения участников общественного обсуждения.

Замечания и предложения участников	Пояснения разработчика и заказчика
1. Несогласие с реконструкцией улично-дорожной сети, прокладкой новых инженерных сетей, продлением Южной магистрали, возведением участка 4-го транспортного кольца, вместо этого предложено проработать в детальном плане экологические вопросы, сосредоточиться на развитии общественного транспорта, создании пешеходных и велосипедных маршрутов.	Строительство магистральной сети, в том числе участков Южной магистрали и 4-го транспортного кольца, определены на уровне вышестоящих градостроительных проектов (генеральный план г. Минска) и определяют формирование транспортного каркаса г. Минска. Продление Южной магистрали и возведение 4-го транспортного кольца предусматривается на перспективу (расчетный этап реализации после 2030 г.). Соответственно, вынос участков инженерных сетей отражен на перспективу.
2. Против строительства детского сада – разрушит уникальность района.	Размещение учреждения дошкольного образования, относящегося к социально гарантированным объектам, необходимо по нормативам.
3. Против сноса частного сектора и малоэтажной застройки (ввиду исторического контекста), предложено произвести капитальный ремонт малоэтажных домов. Южную магистраль предложено продлить по другую сторону от линии железной дороги без сноса частного сектора.	Строительство магистральной сети, в том числе участка Южной магистрали, определено на уровне вышестоящих градостроительных проектов (генерального плана г. Минска). Переход трассы Южной магистрали через ветку электрифицированной железной дороги представляется маловероятным и сопряжен с большими финансовыми затратами на строительство разноуровневого транспортного сооружения. Малоэтажной застройка является малоценной и требует капитального ремонта.

4. Внести жилой дом по ул. Пуховичской, 13 в перечень домов, подлежащих сносу с учетом отсутствия горячего водоснабжения дома, а также отсутствия в квартирах ванных комнат (здание является бывшим общежитием). Внести жилой дом по ул. Серова, 28 к. 1 в перечень домов, подлежащих сносу, в связи с сильным износом коммуникаций, плохим санитарным состоянием, маленьким размером кухонь (4,5 – 5 м). Выказано мнение о том, что дом «потеряется» среди многоэтажных домов и выпадет из архитектурного ансамбля. Внести жилой дом по ул. Пуховичской, 12 в перечень домов, подлежащих сносу.	Многоквартирный жилой дом по ул. Пуховичской, 13 предлагается к сохранению, поскольку построенное в 1963 году 4-этажное здание крупноблочной конструкции не имеет каких-либо внешних признаков физического разрушения. Многоквартирные жилые дома по ул. Серова, 28 к. 1 по ул. Пуховичской, 12 предлагаются к сохранению Согласно информации, предоставленной коммунальным унитарным предприятием «Жилищное коммунальное хозяйство Октябрьского района г. Минска» на стадии сбора исходных данных, не было указаний на критические параметры физического и морального износа указанных жилых домов. С учетом изложенного, основания для включения жилых домов в список домов, подлежащих сносу согласно детальному плану, отсутствовало. Для решения вопроса об отсутствии горячего водоснабжения жилого дома может предусматриваться установка индивидуальных электрических водонагревателей. В районе жилого дома находится существующая ЦТП 6-712. Вопросы текущего ремонта, износа коммуникаций и санитарного состояния относятся к компетенции эксплуатирующих организаций и не прорабатываются в рамках корректировки детального плана.
5. Несогласие с возведением Южной магистрали с учетом низкой интенсивности движения в этой зоне.	Строительство магистральной сети, в том числе участка Южной магистрали, определено на уровне вышестоящих градостроительных проектов (генеральный план г. Минска). Южная магистраль является транзитным коридором, дублирующим ул. Лейтенанта Кижеватова. Полноценная загрузка Южной магистрали будет наблюдаться после её соединения с МКАД.
6. Возражение о сносе гаражей, расположенных на дворовой территории жилого дома по ул. Пуховичской, 10.	Снос гаражей обусловлен необходимостью комплексного, полноценного благоустройства жилой территории при новом жилищном строительстве.
7. Предложение о возведении в зоне многоквартирной жилой застройки домов ОАО «МАПИД» в английском стиле, а не высотных домов.	Архитектурный облик, этажность проектируемой жилой застройки не определяются детальным планом и будут решены на последующих стадиях проектирования.
9. Предусмотреть озелененные зоны на дворовых территориях жилых домов.	Проектом предусмотрено соблюдение нормативов обеспеченности озелененными территориями в соответствии с регламентом «% озелененности» генерального плана г. Минска и ЭкоНиП 17.11.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»: в жилой застройке – не менее 9 м²/человека. Уточнение благоустройства дворовых территорий осуществляется

	обслуживающими организациями на последующей стадии проектирования.
10. Предусмотреть объекты общественного назначения (спортивно-развлекательные комплексы, спортивные площадки, спортивные залы общего пользования, кинотеатры, бассейны). В таблице ТЭП показатель помещений физкультурно-оздоровительного назначения – 38, при этом согласно п. 7.4.15 СН 3.01.03-2020 требуется 45.	Обеспечить на 100% бассейнами и помещениями для ФОЗ жителей микрорайона не представляется возможным в связи с планировочными ограничениями территории. Этими объектами жители микрорайона будут обслуживаться в запроектированных спортивных объектах городского уровня в экспериментальном многофункциональном жилом комплексе «Минск-Мир» и в жилом районе «Лошица». На данный момент времени ближайшим культурно-спортивным объектом с бассейном является «Культурно-спортивный центр УП «Минское отделение Белорусской железной дороги» по ул. Чкалова, 7. Кинотеатры идут в расчете на более крупное планировочное образование – жилой район. Культурно-просветительские и зрелищные учреждения следует размещать в общественных центрах населенных пунктов и крупных районов с учетом их функциональной значимости и роли в формировании эстетического облика среды жизнедеятельности» (п. 7.4.16 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населённых пунктов»). Ранее действовал кинотеатр «Электрон» по ул. Казинца, 105а (закрыт), на перспективу запроектированы кинотеатры в общественных объектах экспериментального многофункционального комплекса «Минск-Мир».
11. Предусмотреть реконструкцию разворотного кольца в районе ДС «Серова» для возможности продления маршрута автобуса № 4.	Детальным планом предусмотрена реконструкция разворотного кольца ДС «Серова» и организация автобусного движения по Южной магистрали. Формирование конкретных маршрутов не является задачами детального плана, лежит в плоскости задач операторов пассажирских перевозок в г. Минске.
12. Не предусмотрены шумозащитные мероприятия для жилых домов участков 9-1, 7-5, 10-1 от завода «Керамин».	Жилая многоквартирная застройка участков 9-1, 7-5, 10-1 по детальному плану не попадает в границы санитарно-защитной зоны завода «Керамин». В проекте выполнены специализированный расчет уровней шума от основных транспортных магистралей по результатам которого предложены мероприятия по приведению уровня шума к нормативным показателям. С целью защиты жилых территорий квартала № 9 и участка для размещения жилой многоквартирной застройки 7-5 по детальному плану от шумового воздействия проектом предусматривается сохранение сквера по ул. Проектируемой № 1 (4-е Транспортное кольцо). Для участка 10-1 – возведение шумозащитного экрана.

13. Обеспеченность озелененными территориями общего пользования 9 м ² /чел, что в пять раз меньше нормативного показателя. Предложено нивелировать обеспеченность через уменьшение плотности жилой застройки (вместо высокоплотной предусмотреть средне- и низкоплотную).	Недостаток в обеспеченности озелененными территориями общего пользования будет восполняться озелененными территориями в жилой застройке (по расчетам её необходимо 10,8 га, а проектом предлагается довести до 11,7 га), а также частично за счёт существующих озеленённых территорий в прилегающих жилых кварталах (сад жилого района «Серова»), а также городских парковых территорий – парки Курасовщина, Лошицкий и перспективный парк между экспериментальным комплексом «Минск-мир» и районом «Серова».
14. Возражение о сносе жилых домов по 1-му пер. Пирогова, 7 (с учетом того, что приняты решения на реконструкцию нежилых помещений в указанном доме, а объем сноса не определяется детальным планом).	Жилой дом по 1-му пер. Пирогова, 7 попадает в перечень сносимых жилых домов для городских нужд – строительства улично-дорожной сети (Южная магистраль). Компенсационные выплаты будут начисляться в соответствии с законодательством Республики Беларусь с учетом реконструируемых нежилых помещений.
С просьбой об улучшении условий проживания	
15. Предусмотреть в детальном плане мероприятия, направленные на устранение перебоев в работе водо-, тепло- и газоснабжения жилого дома по ул. Пуховичской, 19. Предусмотреть в детальном плане капитальный ремонт жилых домов по ул. Пуховичской, 10, 16.	В детальном плане не предусматриваются работы направленные на устранение перебоев в работе водо-, тепло- и газоснабжения отдельного жилого дома (в данном вопросе) по ул. Пуховичской, 19. Расчеты нагрузок на инженерную инфраструктуру в детальном плане производятся с учетом общей площади сохраняемой застройки. Расчет на отдельные дома не производится. Вопрос капитального ремонта относится к компетенции эксплуатирующих организаций, не подлежит проработке в рамках детального плана.
О предоставлении разъяснений	
16. Планируются ли к сносу жилые дома по ул. Серова, 1а, ул. Пирогова, 2, ул. Серова, 3а.	Жилые дома предусмотрены к сносу.
17. Будут ли предоставлены владельцам гаражных массивов в районе завода «Керамин» и полосы железной дороги иная территория для установки гаража либо денежная компенсация, будет ли проводиться оценка стоимости гаражей, будет ли организовано уведомление владельцев о сносе гаражей, какой срок установлен для сноса гаражей, может ли быть откорректирован детальный план в части сохранения указанных гаражей.	Условия сноса гаражей, оценка их стоимости, уведомление владельцев о сносе и сроки будут определяться на последующих стадиях (при разработке предпроектной, проектной документации и при подготовке территории к строительству Южной магистрали), к предмету корректировки детального плана не относятся.
18. Будут ли предоставлены новое жилье либо денежные выплаты владельцам жилых помещений в	Вопросы компенсации владельцам жилых помещений будут определяться в соответствии с законодательством Республики Беларусь и не являются предметом разработки детального плана.

двухэтажных и индивидуальных жилых домах.	
19. Не будет ли перекрываться проезд и инсоляция к жилому дому по ул. Серова, 28-1 после возведения жилой застройки на сопряженной территории (участок 9-1 в квартале 9). Не верное указание поз. 124, 125, 126: 126 – жилой дом, 124, 125 являются общежитиями.	Размещение застройки будет осуществляться на последующей стадии проектирования с учетом существующей застройки в соответствии с действующим законодательством, в том числе с учетом нормативов по инсоляции. Позиции 124, 125, 126 в графических материалах указаны верно.
20. Как в детальном плане учитываются изменения, вносимые в настоящее время в генеральный план города Минска.	Проект разработан в соответствии с заданием на проектирование с учетом генерального плана г. Минска, утверждённого Указом Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15 сентября 2016 г. № 344).

По итогам рассмотрения проекта составлен протокол АГС № 14-6-1/03-1-16 от 16.04.2025, в котором рекомендовано утвердить проект.

По результатам проведенного общественного обсуждения проекта решено:

1. признать общественное обсуждение проекта состоявшимся и проведенным в соответствии с Положением;
2. принять во внимание, что снос части жилых домов, гаражных массивов и доформирование улично-дорожной сети продиктованы стратегией развития рассматриваемой территории, определенной генеральным планом г. Минска;
3. с учетом решения АГС рекомендовать заказчику продолжить работы по утверждению проекта в установленном законодательством порядке.

Особое мнение:

Члены комиссии по подготовке и проведению общественного обсуждения проекта:

Вихренко Денис
Николаевич

в отпуске

первый заместитель главы администрации
Октябрьского района г. Минска
(председатель комиссии)

Чевидаета Дарья
Андреевна



начальник управления по архитектуре и
строительству администрации
Октябрьского района г.Минска (заместитель
председателя комиссии)

Сазановец
Александр
Анатольевич



депутат Минского городского Совета
депутатов (с его согласия)

Филипченкова
Марина
Альбиновна



врач-эпидемиолог (заведующий) санитарно-
эпидемиологического отдела —
государственного учреждения «Центр
гигиены и эпидемиологии Октябрьского
района г.Минска» (с его согласия)

Протокол составила:
заместитель начальника управления
по архитектуре и строительству
администрации Октябрьского района г.Минска



Т.А.Демидович