



ОАО «ЦНИИТУ»

Обоснование 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»

Пояснительная записка

Объект № 54/2025

Первый заместитель директора –

главный инженер

К. А. Проскураков

Главный архитектор

А. Г. Акентьев

Главный архитектор проекта

Ю. П. Федюшко

Минск
Январь – 2026

СОДЕРЖАНИЕ

	Наименование	Стр.
	Содержание	2
	Состав проекта	4
	Авторский коллектив	4
	Введение	5
Пояснительная записка		
1	Архитектурно-планировочный раздел	6
1.1	Существующее положение	6
1.2	Градостроительная ценность территории	10
1.3	Политика генерального плана в отношении рассматриваемой территории	12
1.4	Анализ разработанной градостроительной документации детального планирования	13
1.5	Проектное предложение	25
2	Экономический раздел	27
2.1	Существующее положение	27
2.2	Проектные предложения	31
2.3	Выводы по экономическому подразделу	32
3	Экологический раздел. Охрана окружающей среды.	34
3.1	Природные условия. Существующее состояние окружающей среды и планировочные ограничения	34
3.2	Мероприятия по охране окружающей среды	59
3.3	Санитарная очистка территории. Мероприятия по обращению с отходами	64
4	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	67
4.1	Существующее положение	67
4.2	Проектные решения градостроительной документации детального планирования	68
4.3	Расчёт потребности в местах хранения транспорта	69
5	Инженерное обеспечение	73
6	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	81
7	Требования к застройке и участку	81
8	Выводы	83
9	Основания для разработки обоснования	84
	Письмо-казак ОАО «ЦНИИТУ» от 15.10.2025 О разработке обоснования	84

	Письмо ОАО «ЦНИИТУ» от 08.12.2025 О внесении изменений	85
	Задание на разработку от 29.10.2025	86
	Дополнение №1 к заданию на разработку	88
10	Исходные данные	89
	Генеральный план г.Минска, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165	
	«Градостроительный проект детального планирования производственной зоны 13 ПЗ в границах просп. Партизанский – участок 2-го кольца – границы ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР – участок 1-го транспортного кольца»	
	Письмо УП «МИНСКВОДОКАНАЛ» от 28.11.2025 № 1-26/4221 О технической возможности	89
	Письмо филиала «Минские тепловые сети» от 21.11.2025 № 01-06-2/3272-2 О предоставлении информации	90
	Письмо учреждения «Минское городское управление МЧС» №org158/7/1596 от 25.11.2025	92
	Письмо Белгидромет от 27.02.2023 №9-10/250 О фоновых концентрациях загрязняющих веществ и расчетных метеохарактеристиках	95
	Положение о порядке принятия решений о разрешении размещения объектов на предоставленном участке с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования (Постановление Совета Министров Республики Беларусь 15.05.2025 № 266)	97

СОСТАВ ПРОЕКТА

Пояснительная записка

Краткая пояснительная записка

Электронная презентация

CD-диск

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Разделы проекта	Должность	ФИО
Архитектурно-планировочный раздел	ГАП	Ю.П. Федюшко
	Вед.архитектор	К.В. Жибрик
	Архитектор	А.Ю. Карпинчик
Экономический раздел	Нач. отд.	С.А. Кучков
	Вед.экономист	Н.В. Григорович
Экологический раздел	Глав. спец.	А.Р. Шахэмиров
Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	Нач. отд.	В.В. Прищепов
	Глав. спец.	Д.Н. Стрижевский
Инженерное обеспечение	Нач. отд., к.т.н.	С.В. Цылин
	Глав. спец., к.т.н.	Л.И. Шпилевская
	ГИП	О.А. Шкутник
	Рук. группы	Л.И. Ноздринова

Введение

Проект «Обоснование 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»» (объект № 54/2025) выполнен на основании письма-заказа ОАО «ЦНИИТУ» от 28.10.2025г. № 4-1/1312.

В соответствии со ст. 24 п. 6 КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ ОБ АРХИТЕКТУРНОЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, Минский городской исполнительный комитет вправе разрешить размещение на территории города Минска объектов с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования при наличии обоснования о необходимости и возможности размещения объекта на предоставленном участке, а также при условии соблюдения требований и ограничений, установленных законодательством, в том числе законодательством об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов и в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 266 *О совершенствовании архитектурной, градостроительной и строительной деятельности*, в частности *ПОЛОЖЕНИЕ о порядке принятия решений о разрешении размещения объектов на предоставленном участке с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования* определяет порядок принятия соответствующего решения об отступлении.

Задачи проекта:

- определение возможности реконструкции объекта, а также установления градостроительных требований к застройке территории на основании регламентов генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 №165 в редакции генерального плана г. Минска, утвержденной Указом Президента Республики Беларусь от 15.09.2016 № 344.

Границы проекта

Земельные участки с кадастровыми номерами 500000000003003907 и 500000000003004100, по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4. Площадь участков составляет 0,4566 га и .0,0209 га соответственно. В соответствии с генеральным планом г. Минска, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, участок расположен в производственной зоне «13 ПЗ» в составе центральной планировочной зоны города, в Ленинском административном районе г. Минска.

Исходные данные приведены по состоянию на 01.01.2025 года.

В рамках обоснования:

- проведен анализ градостроительной ситуации;
- проанализированы требования градостроительной документации («Генеральный план г. Минска», «Градостроительный проект детального планирования производственной зоны 13 ПЗ в границах просп. Партизанский – участок 2-го кольца – границы ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР – участок 1-го транспортного кольца», утвержденный решением Мингорисполкома 26 февраля 2021 № 583, а также материалы предпроектной проработки. по объекту «Обоснование возможности реконструкции здания столовой, расположенной по адресу: г. Минск, просп. Партизанский, 2/4, с изменением его функционального назначения под административное здание и реконструкции капитального строения «Гараж»), которые регулируют возможное развитие проектируемой территории в части параметров освоения и застройки участка;
- выполнен градо-экономический анализ территории;
- выполнен анализ транспортной инфраструктуры;
- произведен расчет инженерных нагрузок на объект;
- получена информации от эксплуатирующих организаций о технической возможности подключения к инженерным сетям;
- выполнен анализ соблюдения требований и ограничений, установленных законодательством об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов и в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, гражданской обороны, радиационной безопасности.

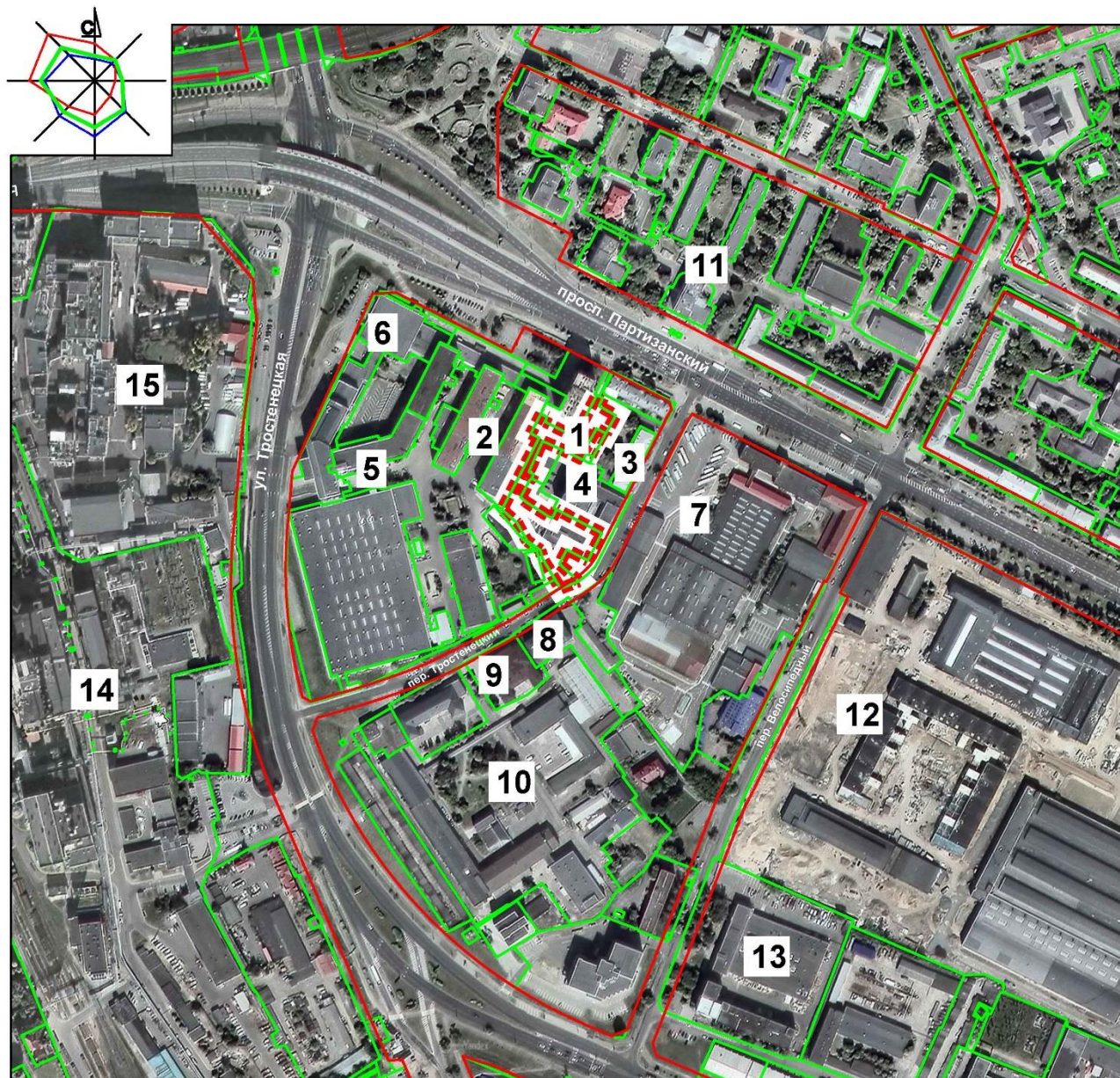
В процессе разработки обоснования заказчик внес изменения в предмет обоснования, в части изменения перспективного использования капитального строения «Гараж» под объект коммунально-обслуживающего назначения. Техническая возможность от эксплуатирующих организаций выдана с учетом первоначального запроса. Однако, ввиду незначительного изменения, соответствует иному назначению объекта.

Пояснительная записка

1. Архитектурно-планировочный решение

1.1. Существующее положение

Проект обоснования возможности реконструкции здания столовой, расположенного по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4, с изменением функционального назначения под административное здание и реконструкции капитального строения «Гараж» разрабатывается в границах земельных отводов собственника с целью определения параметров их планировки и застройки. Площадь участков в границах отводов составляет 0,4566 га и 0,0209 га, а расположенные на них здания столовой и гаража не эксплуатируются.



Условные обозначения:

- ■ ■ ■ ■ - граница проектирования
- — — — — - граница землепользований
- — — — — - действующие красные линии улиц

Экспликация:

1. ОАО "ЦНИИТУ"
2. ГУ "ГХУ" Управления делами Президента Республики Беларусь
3. Коммунальное унитарное предприятие "Жилищное коммунальное хозяйство Ленинского района г. Минска", жилая застройка
4. ООО "ТИМПОЛ Н", административное здание
5. ОАО "Планар-СО", объекты промышленности
6. Иностранное унитарное предприятие по операциям с недвижимостью "Ризл Рент", объекты общественного питания
7. КТУП "Минсктранс"
8. ТС здания по ул. Тростенецкой, 3, объекты административного и административно-торгового назначения
9. ОАО "Элема", Дом культуры
10. ОАО "Элема", объекты промышленности
11. КУП "ЖКХ Ленинского района г. Минска", жилая застройка
12. ООО "Минский городской технопарк", для строительства и обслуживание производственных зданий и сооружений, объекта "Реконструкция территории по просп. Партизанскому, 8 в г. Минске"
13. ООО "Беллифт", производственная база
14. МРУПЭ "МИНСКЭНЕРГО"
15. СОАО "Коммунарка"

Объект проектирования является

Рис. 1.1.1. Схема расположения участка в структуре района

Территория проектирования является составной частью уникального в столице градостроительного комплекса в составе которого здания Минпрома Республики Беларусь, холдинга «Планар», ОАО «ЦНИИТУ», строительство которых связано с развитием точного электронного машиностроения и создания в 60-е годы еще в составе СССР советской «Силиконовой долины».



В настоящее время проектируемая территория используется неэффективно. Транспортное обслуживание расположенных на участках объектов и сооружений осуществляется с организацией въезда транспорта только со стороны пер. Тростенецкого. Экологическая ситуация рассматриваемых участков требует улучшения, поскольку уровень их «озелененности» в настоящее время не отвечает нормативным показателям. Вместе с тем, окружающие проектируемые участки крупные административные и производственные объекты отвечают регламентам генплана по местоположению на территории Центральной планировочной зоны с высокой градостроительной ценностью в сравнении с территориями периферийных районов г. Минска.

Современное состояние территории (*натурные фотофиксации*)



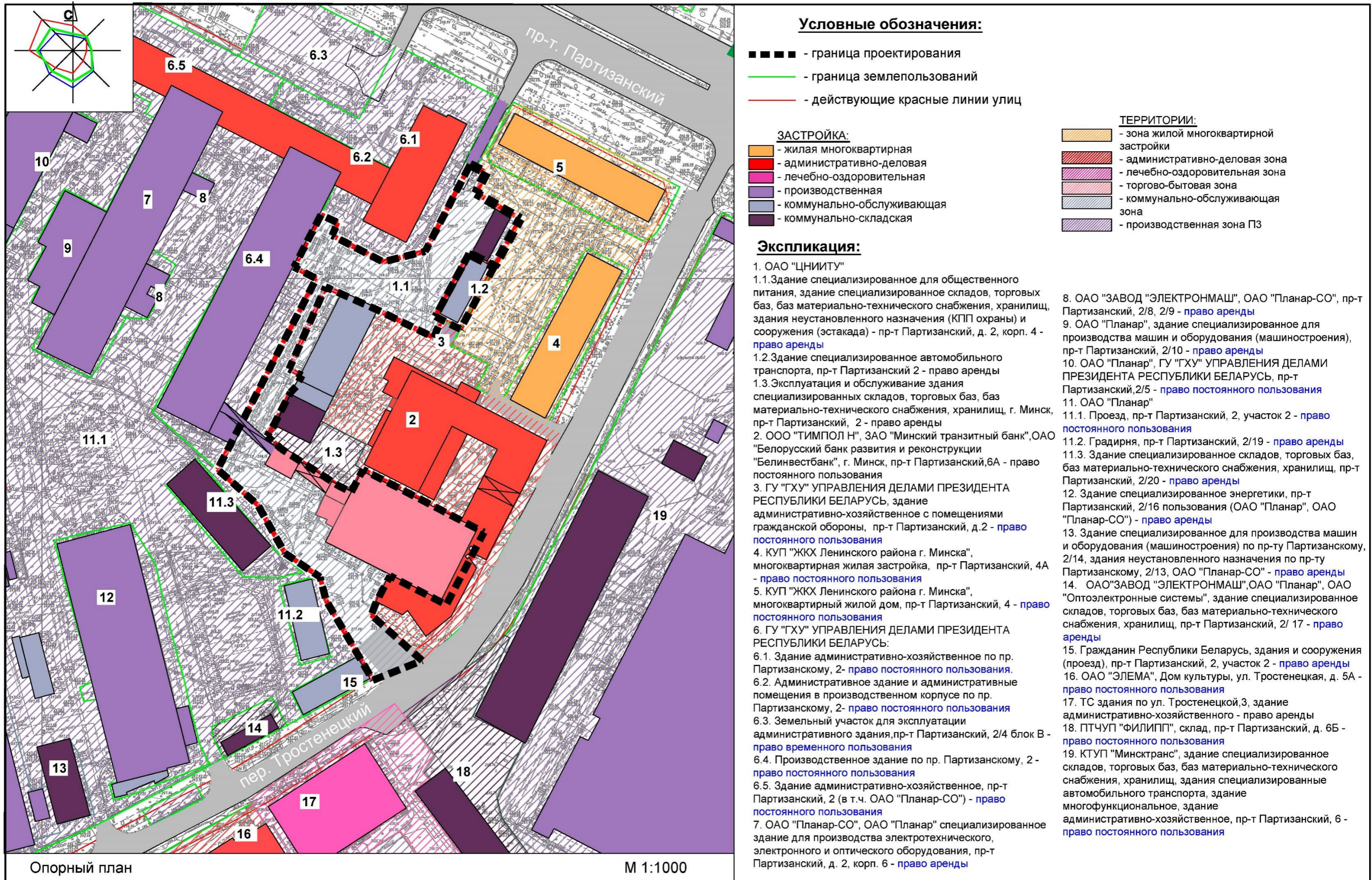


Рис. 1.1.2. Опорный план. Существующее использование территории

1.2 Градостроительная ценность территории

Градостроительная ценность территории города определяется в соответствии с принятой иерархией главных (*центральных*) и второстепенных (*периферийных*) элементов архитектурно-планировочной структуры города (утверждена Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165 в Генеральном плане г. Минска). Подробно, система градостроительных регламентов с режимами развития и застройки устанавливается в зависимости от местоположения участков в «Плане функционального зонирования г. Минска», в т. ч. с учетом местоположения:

- в поясном зонировании города – *в составе Центральной зоны;*
- в функциональном зонировании города – *в составе производственной зоны «13 ПЗ» с базовой СЗЗ, не превышающей 50-ти метров;*
- в зонировании планировочным каркасом – *в составе 400-метровой зоны интенсивного градостроительного использования территории для преимущественного размещения высокоплотной смешанной жилой застройки, объектов общественных функций О2, производственных предприятий типа «ПЗ» и «П4» и трансформации производственных объектов типа «П1», «П2» и «П5».*

Анализ градостроительных качеств проектируемых участков выявил комфортную транспортно-пешеходную доступность от остановок общественного пневмоколесного транспорта, движущегося по большому числу маршрутов Партизанского проспекта, а также комфортную доступность от станции метрополитена «Пролетарская» и железнодорожной станции «Восточная». Это указывает на целесообразность дальнейшего развития рассматриваемой производственной территории с повышением эффективности использования ее потенциала путем увеличения числа рабочих мест. Градостроительный анализ территории также выявил наличие в ближнем окружении участков целого ряда объектов общественного обслуживания районного и городского уровней.

Поскольку в настоящее время, рассматриваемая территория используется неэффективно, а расположенные на ней здания не эксплуатируются, можно сделать вывод о возможности иного развития территории, взамен предложенному действующим детальным планом.

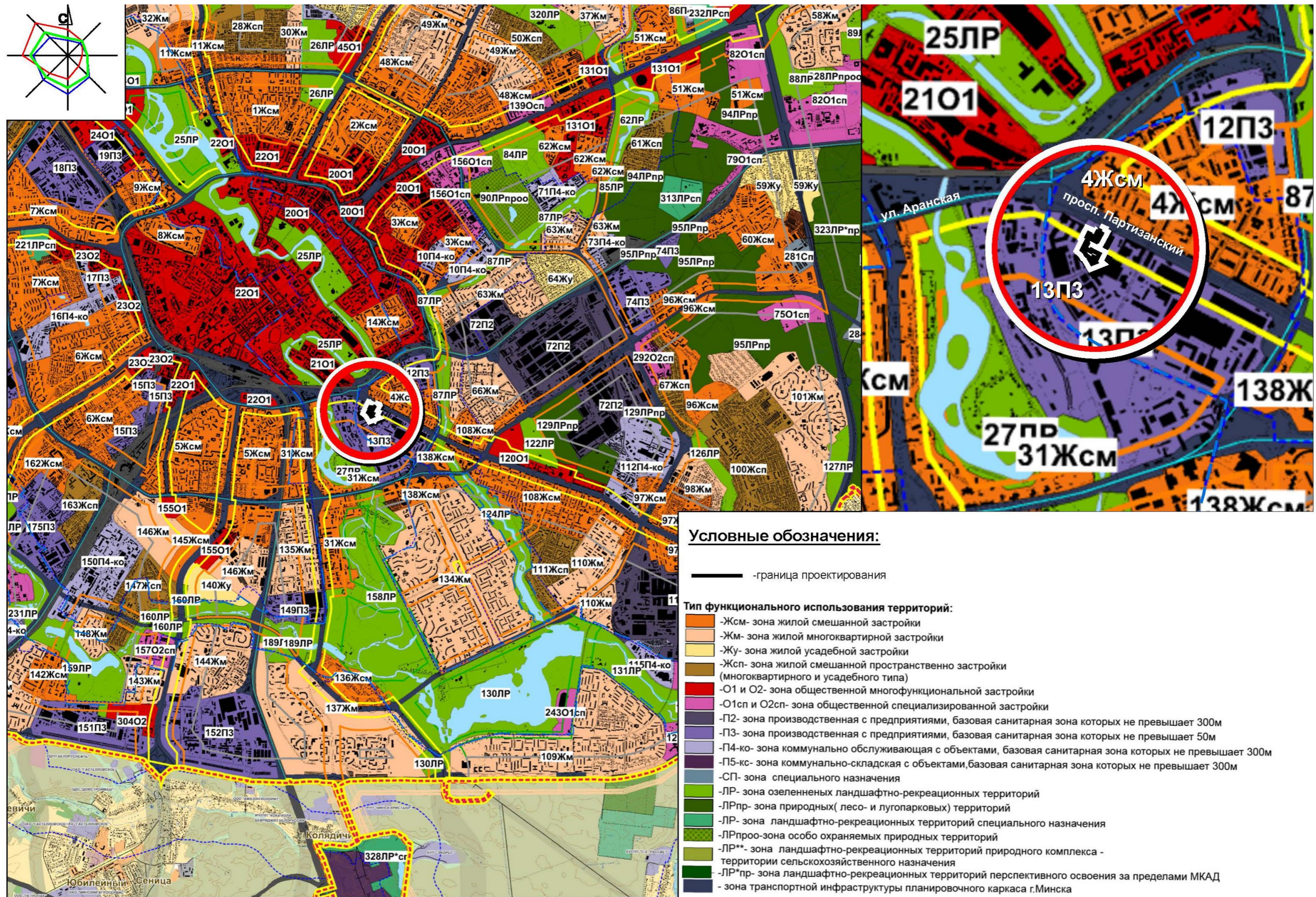


Рис. 1.2.1. Схема размещения проектируемой территории в структуре Плана функционального зонирования генерального плана г. Минска

1.3 Политика генерального плана в отношении рассматриваемой территории

В соответствии с Генеральным планом г. Минска, территория детального плана расположена в центральной планировочной зоне г. Минска в Ленинском административном районе, в зоне интенсивного градостроительного использования для преимущественного размещения высокоплотной смешанной жилой застройки и общественных функций О2, предприятий ПЗ-в и П4, трансформация П1, П2, П5, в производственной зоне 13 ПЗ с предприятиями, базовая санитарная зона которых не превышает 50 м.

Генеральным планом г. Минска определены основные направления развития производственных зон, касающиеся проектируемой территории.

Направление 1

- обеспечить эффективное освоение высвобождаемых по разным основаниям земельных участков промышленных объектов и территорий производственных зон под другие виды использования в зависимости от их градостроительной ценности и местоположения в структуре города, а также с учетом сбалансированности на территориях планировочных районов (планировочных секторов) численности трудоспособного населения и числа рабочих мест;

- стимулировать использование (сдачу в аренду) помещений, расположенных на нижних этажах производственных зданий и сооружений и выходящих в открытое общественное пространство городских улиц, площадей, бульваров и скверов, для размещения объектов сервиса и услуг, связанных с обслуживанием населения и основной направленностью производственной деятельности предприятия или организации.

Направление 2

- обеспечить регулирование использования территории в соответствии с градостроительными регламентами генерального плана Минска для установленного типа производственной зоны: ПЗ – производственная зона с предприятиями, параметры которых отвечают высокой (в), средней (с) и низкой (н) структурообразующей значимости, а санитарно-защитная зона не превышает 50 метров;

- осуществить трансформацию части производственных территорий, расположенных на городских землях высокой градостроительной ценности – в центральной зоне между первым и вторым транспортными кольцами;

- на основании экономической обоснованности в соответствии с действующим законодательством вынести за пределы центральной и срединной зоны города производственные объекты подсобно-вспомогательного назначения (производственные и складские базы, автотранспортные

предприятия) областного и республиканского подчинения, деятельность которых не связана с обслуживанием населения столицы и субъектов хозяйствования, расположенных непосредственно на территории Минска;

- осуществить новое строительство на месте сноса малоценной и дисперсной производственной застройки с удвоением с 0,4 до 0,8-1 коэффициента интенсивности использования производственных территорий (Кин) и увеличения параметров плотности застройки до 50-60 %;

Направление 3. Регулирование развития производственных территорий в соответствии с экологическими требованиями.

1.4 Анализ разработанной градостроительной документации детального планирования

Существующее использование территории в соответствии с градостроительным проектом детального планирования.

Рассматриваемая территория входит в границы «Градостроительного проекта детального планирования производственной зоны 13 ПЗ в границах просп. Партизанский – участок 2-го кольца – границы ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР – участок 1-го транспортного кольца». Площадь градостроительного проекта детального планирования составляет 132,8 га. Границами проекта детального планирования являются:

- с севера – участком 1-го транспортного кольца (ул. Аранская);
- с северо-востока – просп. Партизанский;
- с юга-востока – участком 2-го транспортного кольца (продолжение ул. Ванеева);
- с запада – границей ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР.

Производственная зона 13 ПЗ получила активное развитие в 70-е гг. в основном за счет строительства объектов коммунального хозяйства города. По мере территориального роста города, производственная зона оказалась в центральной части города, на землях высокой градостроительной ценности, и своей северной границей выходит на 1-е транспортное кольцо, а юго-западной — на перспективный участок 2-го.

В границах детального плана расположены крупнейшие объекты — ОАО «Мотовело», ТЭЦ-2, ОАО «Коммунарка», Научно-производственный холдинг точного машиностроения «Планар», ОАО «Элема», Ремонтно-механический завод КТУП «Минсктранс», а также объекты коммунального хозяйства города: КУПП «Минскводоканал», УП «Спецкоммунавтотранс», ОДО «Экология города», УП «Ремавтодор Ленинского района», СООО «Ремондис Минск».

Функциональный состав территории. Существующее положение:

- жилые – 0,9 га (0,7%);
- общественные – 3,1 га (2,3%);

- производственные – 99,8 га (75,1%);
- улично-дорожная сеть – 23,2 га (17,5%);
- спецтерритории – 0,6 га (0,5%);
- прочие – 1,1 га (0,8%).

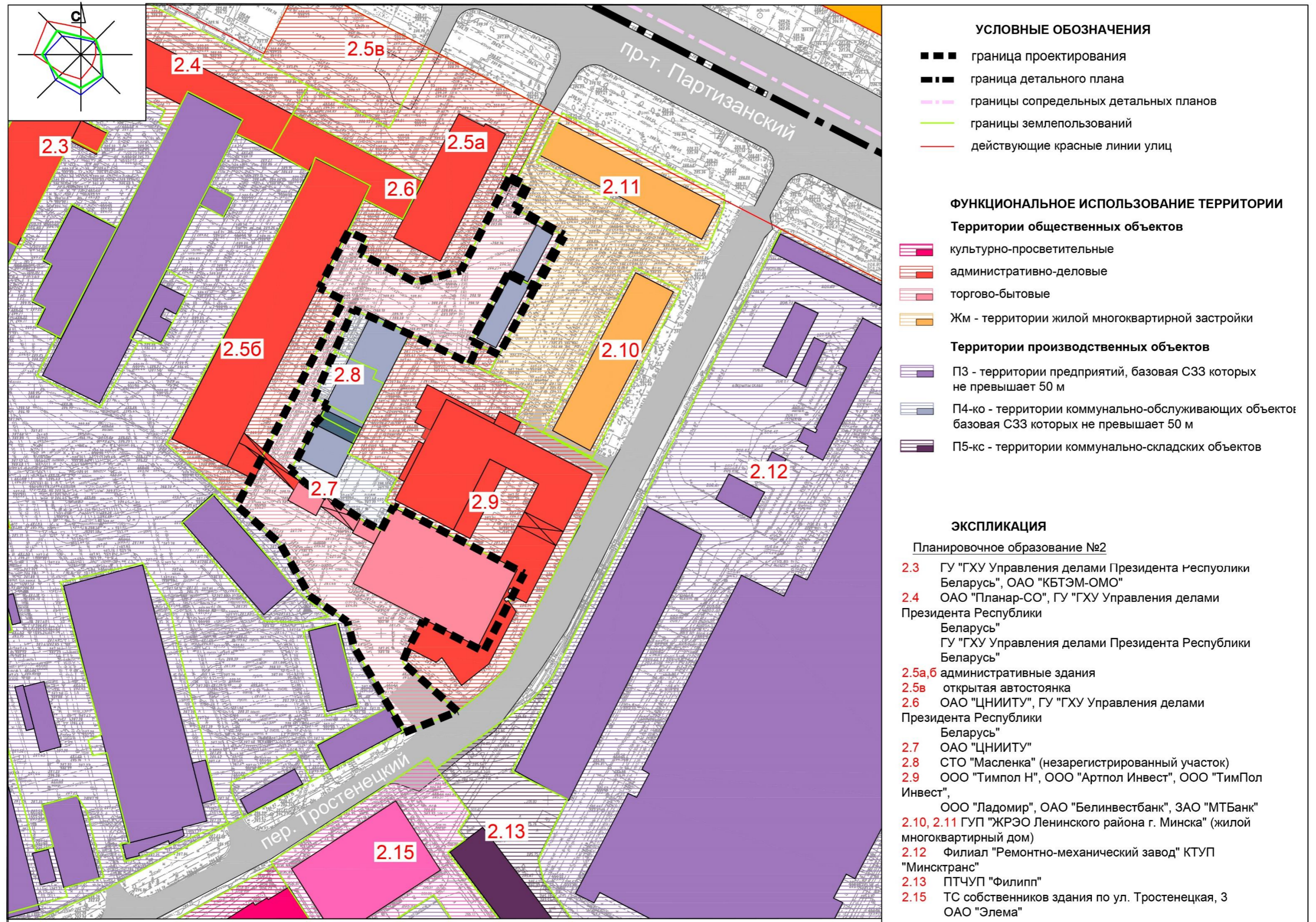


Рис. 1.4.1 Фрагмент опорного плана объекта 26/2018

Перспективное использование территории по градостроительному проекту детального планирования. Определение перспективной застройки района проектирования

Проектное предложение детального плана разработано с учетом регламентов генерального плана города Минска в редакции 2016 г. и его экономических показателей, уточняет функционально-планировочную организацию генплана.

Цель проекта: регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию и застройке в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска.

Задачи проекта:

- реализация градостроительных регламентов застройки территории в соответствии с генеральным планом г. Минска;
- упорядочение функционально-планировочной организации территории и установление градостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории, в части:
 - красных линий уличной сети;
 - границ функциональных зон;
 - регламентов градостроительного использования территорий (далее - градостроительных регламентов);
 - участков нового перспективного освоения;
 - очередности освоения территорий с выделением первоочередных градостроительных мероприятий по реализации ДП;

Проектом детального планирования сохраняется сложившаяся планировочная организация территории.

В ходе анализа современного использования территории были выявлены:

- *объекты, режим размещения которых не соответствует регламентам генерального плана* - предлагаются к выносу и резервированию освободившейся территории под участки перспективного освоения;
- *объекты, интенсивность использования которых не соответствуют регламентам генерального плана* – предлагаются к проведению реконструкции с увеличением параметров использования (в случае, если это технологически возможно).

Таким образом, до 2030 г. планируется:

- *реконструкция с увеличением параметров застройки:*
 - СООО «Ремондис Минск» (строительство автомойки, № 4.9);
 - ОДО «Экология города» (№ 4.14);
 - УП «Ремавтодор Ленинского района г. Минска» (№ 4.11);

- Ремонтно-строительный трест Управления делами Президента Республики Беларусь, РПТУП «Беларусьторг» (№ 3.3);
- СОАО «Коммунарка»;
- ООО «АнтрэБис» (№2.23);
- *реализация градостроительного паспорта* для размещения объекта производственного назначения (№ 4.20);
- *реализация участков перспективного освоения:*
 - административно-деловые объекты (№№ 1.6, 2.18, 2.13, 2.21, 4.15);
 - культурно-просветительный объект (№ 1.11);
 - технопарк (№3.1);
 - производственные объекты (№№ 1.12, 1.13, 1.14, 4.7);
 - коммунально-обслуживающие объекты (№№ 2.7, 4,12, 4,19);
 - коммунально-складской объект (№ 2.22);
 - многофункциональный общественный объект (№2.10);
- *выделение компенсационных участков:*
 - УП «Спецкоммунавтотранс» (№ 4.5);
 - Департамент охраны МВД Республики Беларусь (№ 4.16).

Территорию ОАО «Мотовело» предлагается рассматривать как площадку для перспективного размещения технопарка республиканского уровня, включающего участки экспериментального наукоемкого производства, научно-исследовательские лаборатории, выставочный комплекс, промотель, гостиницу. Объемы сноса по этой площадке будут определены на последующих стадиях проектирования.

Регламенты градостроительного использования территории

Основным градостроительным документом, определяющим направления развития и регулирующим интенсивность использования городских территорий, является Генеральный план г. Минска с прилегающими территориями в пределах перспективной городской черты, утвержденный Указом Президента РБ, уточнения которого допустимы в разработках Детальных планов.

Градостроительные регламенты являются нормативной базой развития городских территорий. Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах перспективной городской черты.

Регламенты установлены для основных видов функциональных зон города, которые выделены Планом функционального зонирования Минска.

Территория рассматриваемого объекта относится к функциональной зоне 13 ПЗ, в детальном плане П4-ко (коммунально-обслуживающая).

Регламент А. Типы и подтипы производственных зон

№ п/п	Тип производственной зоны	№ п/п	Подтип производственной зоны	Характеристики
1	ПЗ	4	ПЗ-н	Промышленные зоны с предприятиями, параметры которых отвечают высокой (в), средней (с) и низкой (н) структурообразующей значимости и базовая санитарно-защитная зона (СЗЗ) не превышает 50 метров
		5	ПЗ-с	
		6	ПЗ-в	

Регламент В. Параметры застройки территории

Интенсивность градостроительного освоения

для производственных

№ п/п	Нормативные показатели для участков предприятий	Единица измерения	Структурообразующая значимость		
			высокая (в)	средняя (с)	низкая (н)
1	Плотность работающих	чел./га	100–150	50–100	до 50
2	Плотность застройки	тыс. м ² /га	до 20	10	5 и более
Дополнительные					
3	Емкость работающих	чел.	более 1000	от 200 до 1000	до 200
4	Коэффициент интенсивности использования участка	–	1,5–2,0	1,0–1,5	0,5–1,0
5*	Ресурсопотребление:				
5.1	водопотребление	тыс. м ³ /сутки	более 20	5–20	до 5
5.2	теплотребление	Гкал/час	более 20	5–20	до 5
6*	Грузооборот	т/год	более 100 тыс.	от 40 до 100 тыс.	40

*стратегия градостроительного развития г.Минска предполагает снижение данных показателей

для общественных

№ п/п	Планировочные пояса города	Типология общественных территорий	Коэффициент интенсивности застройки территории, $K_{ин}$
1	II – центральный	1. Общественные территории:	4,0–1,0
		административно-деловые	4,0–2,0
		торгово-бытовые	2,5–1,5
		культурно-просветительные	2,0–1,0
		лечебно-оздоровительные	1,5–0,8

Соотношение видов застройки

После реализации всех проектных решений около 50% всей застройки будут составлять производственные объекты типа ПЗ. Оставшаяся застройка представлена коммунально-обслуживающими (П4-ко), общественными (Осп-а, Осп-к, Осп-т, Осп-л), коммунально-складскими (П5-кс), специальными объектами, а также объектами инженерной инфраструктуры.

Застроенность и озелененность

для производственных

Тип производственной территории	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		застроенность	озеленность*
П2-н (с, в)	Промышленные предприятия с высокой, средней или низкой структурообразующей значимостью	35–40	не менее 20
ПЗ- н (с, в)	Промышленные предприятия с высокой, средней или низкой структурообразующей значимостью	40–50	не менее 20
П4-ко	Коммунально-обслуживающие предприятия	40–50	20–25
П5-кс	Коммунально-складские предприятия	35–40	не менее 20

для общественных

№ п/п	Индексы	Тип застройки общественных зон	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность
1	О1(2)сп-а	Административно-деловые центры	до 50	до 40	25
2	О1(2)сп-к	Культурно-просветительные центры	до 40	до 40	25
3	О1(2)сп-г	Торгово-бытовые центры	до 50	до 40	25
4	О1(2)сп-л	Лечебно-оздоровительные центры	до 30	до 20	55–75

* показатель озелененности для новых производственных объектов увеличен на 5%, поскольку проектируемая территория находится в экологическом коридоре I-го порядка

Физические параметры планировки и застройки производственных территорий и обеспеченность инженерно-транспортной инфраструктурой

Учитывая расположение проектируемой территории в центральном поясе в зоне влияния планировочного каркаса, к застройке предъявляются повышенные эстетические требования.

Фронт непрерывной производственной застройки вдоль планировочных осей города не должен превышать 200 м. В глубину производственная застройка должна быть не более 300 м.

Размер модуля участка производственной застройки на основных магистралях должен быть не более 5 га.

Регламент Б. Перечень видов объектов для размещения на территориях в производственных зонах

	Наименование	ПЗ			Примечания
		ПЗ-н	ПЗ-с	ПЗ-в	
1	2	6	7	8	11
1	Приоритетные*				*По детальному плану
1.1	Промышленные предприятия: легкая и пищевая промышленность	О	О	В	«В» регулируется: 1) емкостью работающих на производстве; 2) размерами участков; 3) экологическими требованиями; 4) дополнительными обоснованиями
1	2	3	4	5	6
1.2	промышленность строительных материалов	3	3	3	«
1.3	деревоперерабатывающая	В*	В*	3	* за исключен. первичной переработки древесины
1.4	машиностроение и станкостроение	В	В	В	«
1.5	металлообработка	В	В	В	«
1.6	химическая	3	3	3	«
1.7	фармацевтическая	В	В	В	**только для производства лекарственных средств на основе растительного сырья
1.8	электронная, приборостроение, оптика	О	О	О	«
1.9	производственные объекты малого предпринимательства	О	О	О	«
2	Коммунальные объекты:				
2.1	предприятия по обслуживанию средств транспорта (трамвайные депо, троллейбусные парки, автобусные парки, таксомоторные парки, парки уборочных	В	3	3	«В» для размещения в срединном и периферийном поясах города

	машин)				
2.2	предприятия бытового обслуживания (фабрики- прачечные, фабрики-химчистки)	О	О	О	
2.3	предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО	З	З	З	
2.4	предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и тому подобное)	О	В	В	
2.5	склады, базы	В	З*	З*	«В» для размещения в периферийном поясе
2.6	мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	З	З	З	«В» для размещения за пределами перспективной городской черты
2.6.1	предприятия по сортировке ТКО и пункты досортировки	О	О	О	«В» в соответствии с экологическими требованиями
2.7	объекты инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, НС и тому подобное)	В	В	З	*Кроме объектов коммунального хозяйства города
2.8	объекты малого предпринимательства пожарные депо	В	В	В	
2.9	тюрьмы	О	О	О	
2.10	кладбища	З	З	З	
2.11	ГЭЦ	З	З	З	
2.12	спецтерритории Минобороны	З	З	З	
2.13		З	З	З	
3	Объекты внешнего транспорта:				
3.1	станции железнодорожные пассажирские	З	В	О	«В» с учетом санитарных и экологическими требований
3.2	станции железнодорожные, контейнерные, грузовые склады для хранения грузов и тому подобное	В	З	З	
3.3	технические станции	В	З	З	
3.4	аэропорты	З	З	З	
3.5	вертолетные станции	О	В	В	«О» – за пределами перспективной городской черты
3.6	автовокзалы межгородского значения	З	В	О	
3.7	станции техобслуживания грузового автотранспорта	В	З	З	«В» для размещения в периферийном поясе города
3.8	таможенные терминалы	З	З	З	
	Дополнительные*				*По детальному плану
4	Жилая застройка:				
4.1	многоквартирная	З	З	З	«В» – только дома для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны
4.2	усадебная	З	З	З	
4.3	общежития	В	В	В	
4.4	гостиницы	В	В	В	
5	Общественные здания:*				*по градостроительному обоснованию ДП
5.1	административные здания, проектно-	В	В	О	
1	2	3	4	5	6
5.2	исследовательские организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства учреждения здравоохранения (поликлиники, станции скорой помощи)	З	В	В	«В» – только для учреждений здравоохранения, обслуживающих работающих на предприятиях
5.3	учреждения социального обеспечения	З	З	З	
5.4	предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания	В	В	В	«В» – только на примагистральных территориях
5.5	учреждения общего среднего и дошкольного образования	З	З	З	
5.6	учреждения среднего специального образования	З	В	В	«В» для учреждений, связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм

5.7	учр. специального образования	З	З	З	
5.8	учреждения развлечений и культуры	В	В	В	
5.9	физкультурно-спортивные сооружения, гостиницы	В	В	В	«В» – в примагистральных зонах для работающих на предприятиях
5.10	санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З	З	З	

Регламент Г. Формы освоения

Проектом предусмотрены следующие формы освоения:

- режим «сохранение» существующего использования территории для участков, соответствующих регламентам генерального плана;
- режим «реконструкция» — для участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом;
- режим «трансформация» — для участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом;
- режим «новое освоение» — для зон неопределенного вида функционального использования.

Регламент Д. Планировочные ограничения

Структурно-планировочные:

- центральный планировочный пояс;
- 100-м, 400-м, 1000-м зона планировочного каркаса (между 1-м и 2-м транспортными кольцами).

Экологическое регулирование:

- проектируемый район находится на территории экологического коридора I-го порядка, частично – в зоне влияния Минского радонового разлома.

Природоохранные:

- по юго-западной части проектируемого района проходит водоохранная зона р. Свислочь.

Санитарные:

- санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов.

Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования

- *общий порядок* оформления разрешительной документации на проектирование и строительство зданий и сооружений, параметры которых соответствуют регламентам генерального плана г. Минска с разрешенными режимами размещения (основного – «О» и возможного – «В» размещения) и

градостроительным проектам детального планирования, осуществляется Минским горисполком в установленном законодательством порядке.

- **специальный порядок** устанавливается для случаев, когда требуется определение индивидуальных градостроительных регламентов (параметров) планировки и застройки территории. Специальный порядок оформления разрешительной документации на проектирование и строительство зданий и сооружений на территориях историко-культурных ценностей требует наличия утвержденного градостроительного проекта регенерации. Для проектирования и строительства уникальных объектов и комплексов на территориях высокой градостроительной ценности требуется наличие разработанного и утвержденного в установленном порядке экспериментального градостроительного проекта детального планирования.

- если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство, запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «З»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.

- изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальной градостроительной документации.

- до реализации градостроительных проектов по реконструкции, трансформации территорий, разрешаются все виды ремонтов и инженерное оборудование существующей застройки, обеспечивающее безопасные условия жизнедеятельности.

- проектирование и строительство (реконструкции) расположенных в водоохраных зонах объектов производственного и коммунального назначения и других зданий и сооружений с подземными помещениями требует проведения гео-экологических изысканий.

Вывод по регламентам в отношении рассматриваемых участков. Территория проектирования в детальном плане

В отношении рассматриваемых участков и зданий, расположенных в границах участков, детальным планом предусмотрена трансформация торгово-бытового объекта в производственный с частичным сносом и новым строительством (объект №2.7 по экспл. опорного плана) – на первом этапе реализации детального плана.

Рассматриваемая территория расположена в южной части градостроительного проекта детального планирования, определена как коммунально-обслуживающая зона. Столовая подлежит сносу с размещением многоуровневого паркинга на 125 м/м. Здание гаража подлежит сносу.

Коэффициент интенсивности застройки – 1,5.

Площадь застройки – 4,1 тыс.кв.м.

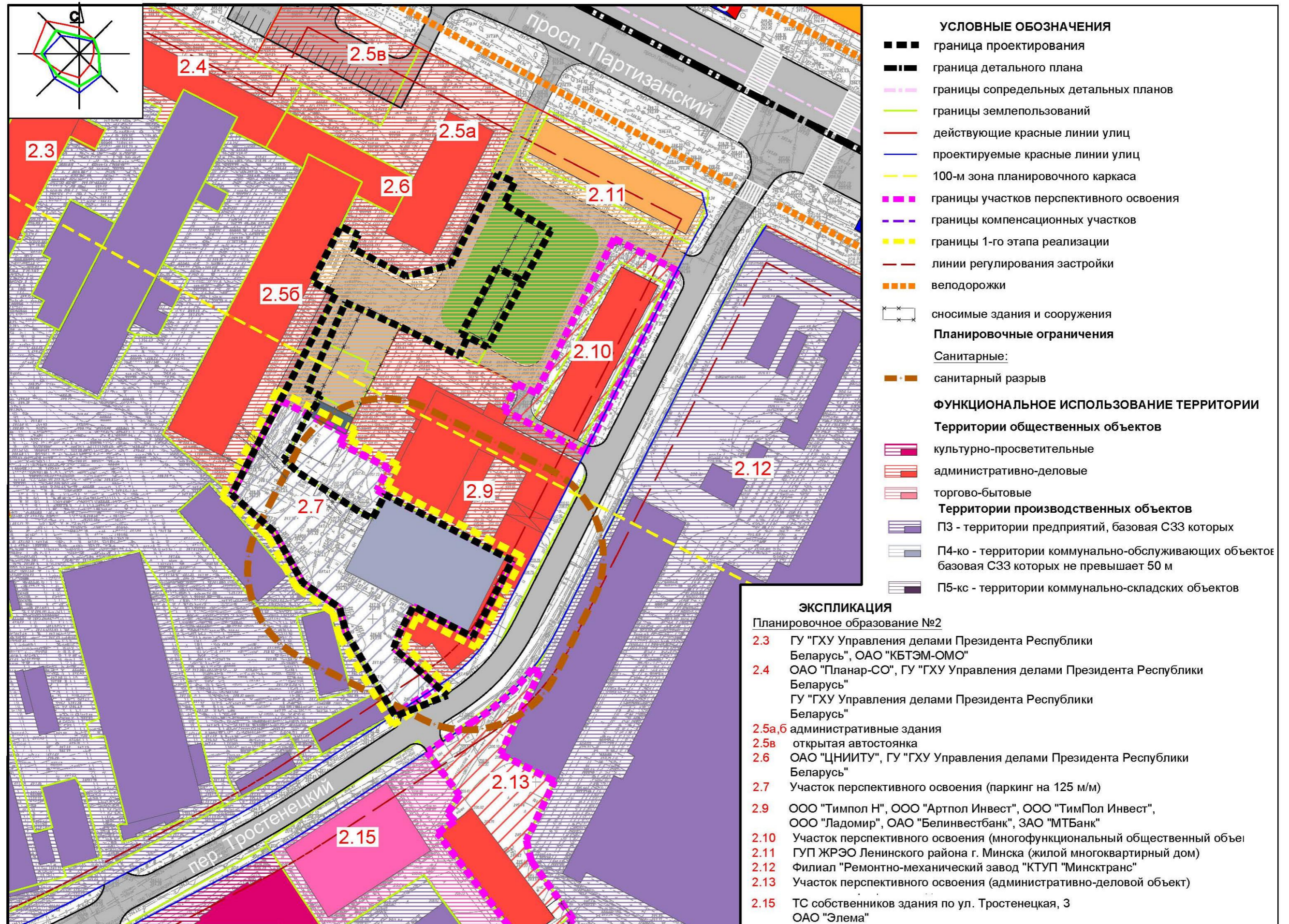
Озелененность – 25%.

Застроенность – 50%.

Первый этап реализации (в детальном плане – 2024 год).

До настоящего времени проектные решения detailного плана не реализованы. Здания столовой и гаража не эксплуатируются.

Рис.
1.4.2.



Фрагмент детального плана объекта 26/2018

1.5 Проектное предложение

В градостроительном проекте детального планирования здание столовой предусмотрено к сносу. Взамен размещается многоуровневый паркинг на 125 м/м. Однако данное проектное решение не соответствует деятельности, планам, перспективам развития ОАО «ЦНИИТУ», при этом конструктивная возможность реализации решений детального плана вызывает сомнения. В настоящее время предприятие действующее, имеет значительный штат сотрудников (по данным анкетирования – 170 чел.), что определяет необходимость перепрофилирования здания неработающей столовой под объект административного назначения, где разместятся рабочие места для сотрудников предприятия. В отношении здания гаража данным обоснованием предлагается сохранение объекта для использования в коммунально-хозяйственных целях предприятия.

Поскольку два участка одного собственника имеют общие границы, земельный участок, непосредственно относящийся к зданию гаража, имеет несоответствующую имеющейся застроенности площадь, - настоящим обоснование предлагается рассматривать общую площадь и назначение территории по преобладающей функции – **административно-деловой**.

В соответствии с разработанной предпроектной документацией «Реконструкция здания столовой, расположенного по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 с изменением функционального назначения под административное здание» (объект 09-08/25 П-АР, разработчик ЧСУП «БелТехЭксперт») проектом предусмотрена надстройка 3-го этажа. При этом, общая площадь здания **увеличится на 554,71 м²** и составит 2385,61 м².

Планировочные показатели

Для объектов административно-делового назначения в соответствии с регламентами генерального плана для данной функциональной зоны нормативными являются:

- застроенность – до 50%
- поверхности с твердым покрытием – до 40%
- озелененность – не менее 25%
- коэффициент интенсивности застройки – 2,0-4,0

С учетом сложившейся градостроительной ситуации, существующей застройки, сложной конфигурации участка для территории имеются 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 0,85) - не соответствует, значительно ниже нормативного.

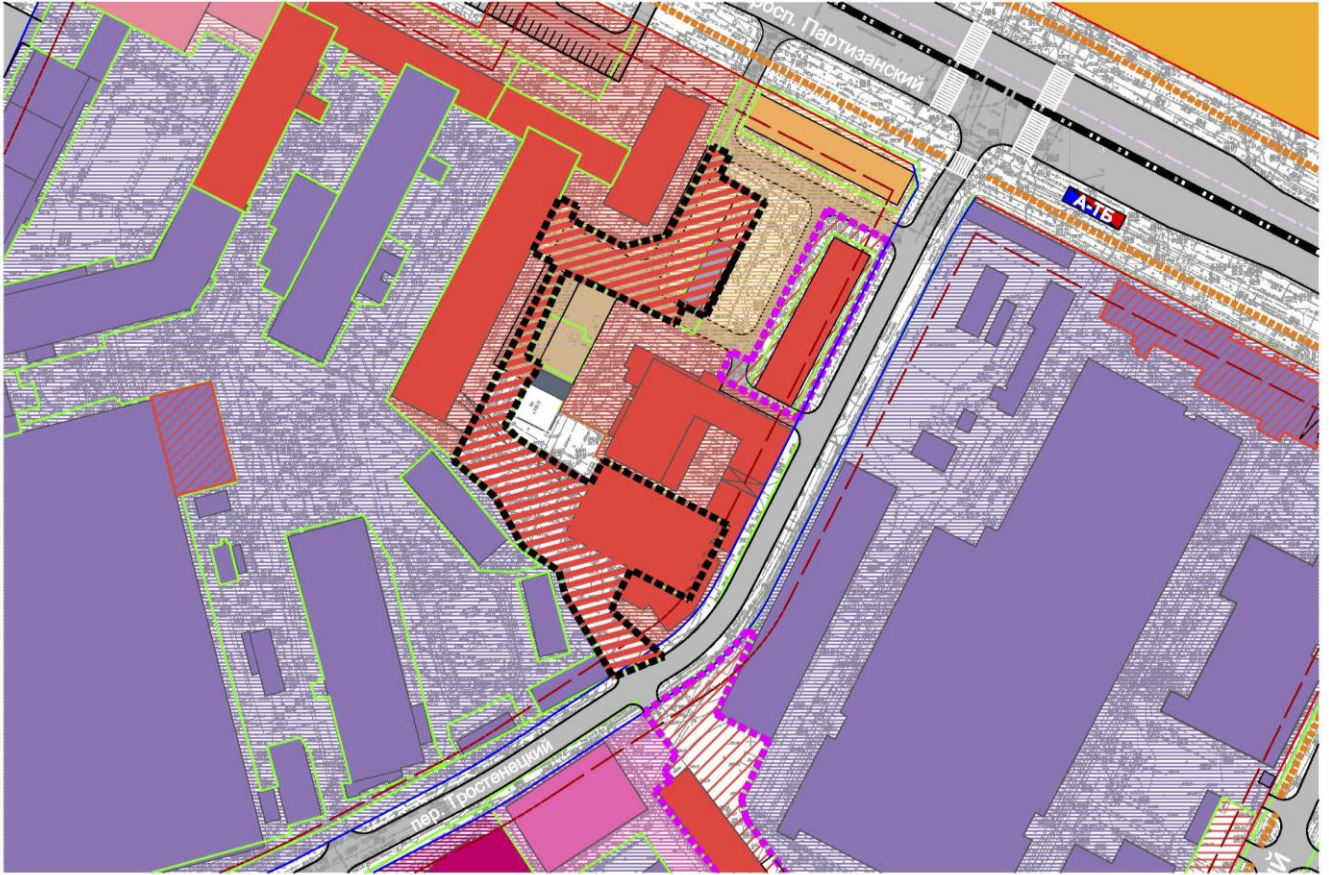


Рис. 1.5.1. Схема территории с отступлением от детального плана

Выводы по архитектурному разделу:

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.

2 Экономический раздел

2.1. Существующее положение

2.1.1. Землепользование

Информация о земельных участках ОАО «ЦНИИТУ» в г. Минске представлена в табл. 2.1.1.1.

ОАО «ЦНИИТУ» арендует 3 земельных участка общей площадью 0,5306 га в г. Минске по пр-ту Партизанскому, д. 2, д. 2 корп.4.

2.1.2. Информация о капитальных строениях

По данным ЕГРНИ (единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним) на земельных участках в г. Минске по пр-ту Партизанскому, д. 2, д. 2 корп.4, арендуемых ОАО «ЦНИИТУ», зарегистрировано 6 капитальных строений (зданий) общей площадью 3,8 тыс. м², информация о которых представлена в табл. 2.1.2.1.

Коэффициент интенсивности застройки всех земельных участков ОАО «ЦНИИТУ» ($K_{ин}$) = 3812,9 м² (общая площадь капитальных строений) / 0,85 (переводной коэффициент от общей площади зданий к общей площади зданий в наружных габарита) / 0,5306 га (площадь участков) = 0,8.

Коэффициент интенсивности застройки земельного участка с кадастровым номером 500000000003003907 ОАО «ЦНИИТУ» ($K_{ин}$) = 2 567,9 м² (общая площадь капитальных строений) / 0,85 (переводной коэффициент от общей площади зданий к общей площади зданий в наружных габарита) / 0,4566 га (площадь участка) = 0,7.

Коэффициент интенсивности застройки земельного участка с кадастровым номером 500000000003004100 ОАО «ЦНИИТУ» ($K_{ин}$) = 184,0 м² (общая площадь капитального строения) / 0,85 (переводной коэффициент от общей площади зданий к общей площади зданий в наружных габарита) / 0,0209 га (площадь участка) = 1,0.

Таблица 2.1.1.1 – Информация о земельных участках ОАО «ЦНИИТУ» в г. Минске (на 01.11.2025г.)

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь, га	Целевое назначение земельного участка	Назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества	Правообладатель	Тип права	Инвентарные номера капитальных строений	Ограничения (обременения) прав на земельные участки
1	500000000003003907	г. Минск, пр-т Партизанский, д. 2, корп. 4	0,4566	эксплуатация и обслуживание здания специализированного для общественного питания, здания специализированного складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ, здания неустановленного назначения (КПП охраны) и сооружения (эстакада)	для размещения объектов неустановленного назначения	ОАО «ЦНИИТУ»	право аренды с 12.11.2010 по 31.07.2049	500/С-21623, 500/С-25050	охранная зона водоводов (0,1578 га); охранная зона подземных кабельных линий электропередач (0,1578 га)
2	500000000003004100	г. Минск, пр-т Партизанский, д. 2	0,0209	эксплуатация и обслуживание здания специализированного автомобильного транспорта	для размещения объектов автомобильного транспорта	ОАО «ЦНИИТУ»	право аренды с 09.01.2012 по 30.11.2050	500/С-21624	
3	500000000003004101	г. Минск, пр-т Партизанский, 2	0,0531	эксплуатация и обслуживание здания специализированных складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ	для размещения объектов иного назначения	ОАО «ЦНИИТУ»	право аренды с 09.01.2012 по 30.11.2050	500/С-21710	охранная зона сетей и сооружений водоснабжения (0,0150 га); охранная зона подземных кабельных линий электропередач (0,0030 га)

Таблица 2.1.2.1 – Информация о капитальных строениях ОАО «ЦНИИТУ» в г. Минске (на 01.11.2025г.)

№ п/п	Инвентарный номер	Адрес	Наименование	Назначение	Материал стен	Этажность	Год ввода	Общ. пл., м ²
1	500/С-21623	пр-т Партизанский, д. 2	СКЛАД Ж1 1/К	Здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ	Кирпич толщиной кладки до 45 см	1	1966	79,0
2	500/С-21624	пр-т Партизанский, д. 2	ЗДАНИЕ ГАРАЖА 3 1/БЛ-К	Здание специализированное автомобильного транспорта	Кирпич толщиной кладки более 51 см	1	1966	184,0
3	500/С-21710	пр-т Партизанский, д. 2	СКЛАД И 1/К	Здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ	Кирпич толщиной кладки более 51 см	1	1966	138,0
4	500/С-21955	пр-т Партизанский, д. 2	(Литер - Б2/к-кп). Здание административно-хозяйственное	Здание административно-хозяйственное	Крупнопанельные	2	1967	912,5
5	500/С-25050	пр-т Партизанский, д. 2 к. 4	(Литер А 2/К) Здание специализированное для общественного питания	Здание специализированное для общественного питания	Кирпич толщиной кладки более 51 см	2	1974	2488,9
6	500/С-51599	пр-т Партизанский, д. 2 к. 4	КПП охраны	Здание неустановленного назначения	Кирпич толщиной кладки более 51 см	1	1995	10,5
ИТОГО:								3812,9

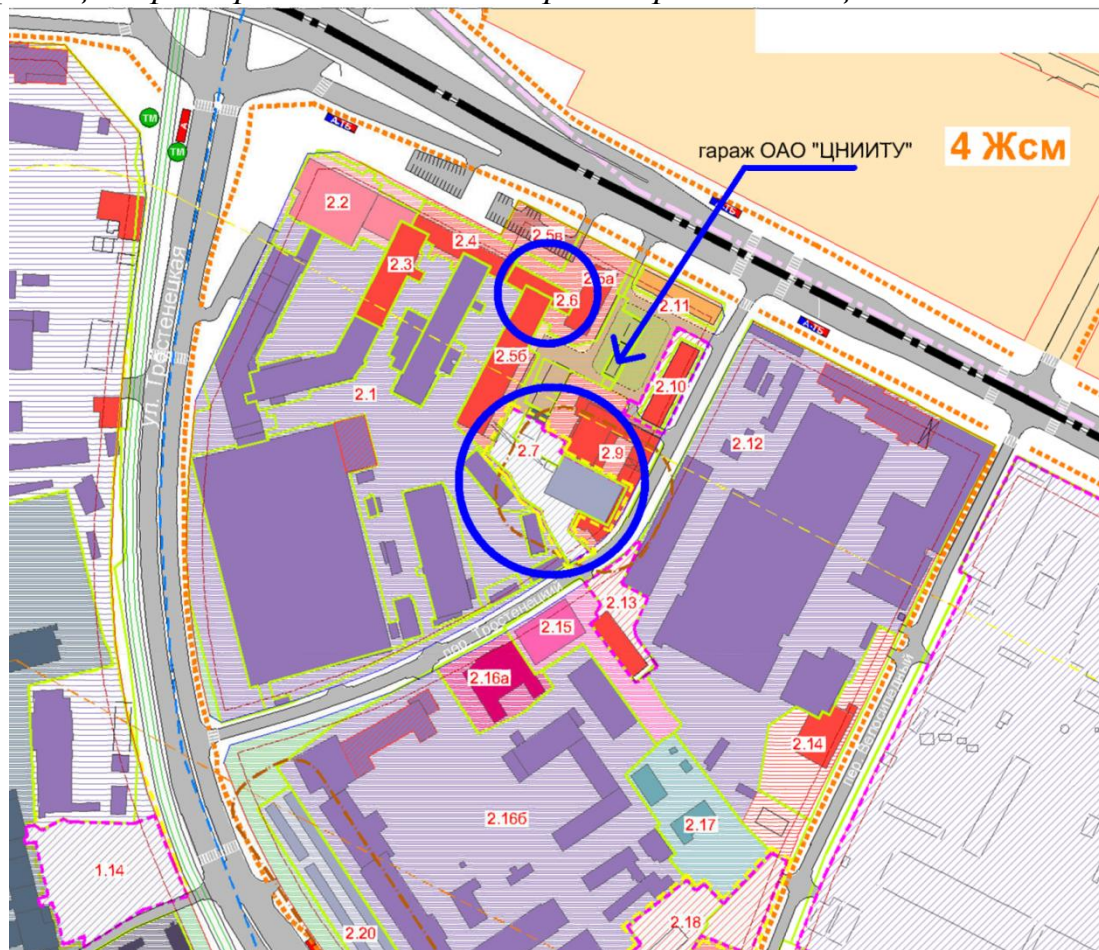
2.1.3. Анализ утверждённой градостроительной документации детального планирования. Степень реализации проектных решений. Градо-экономический анализ территории

Застройка ОАО «ЦНИИТУ» по адресу г. Минск, Партизанский, д. 2, корп.4 находится в границах градостроительного проекта детального планирования производственной зоны 13 ПЗ в границах просп. Партизанский – участок 2-го кольца – границы ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР – участок 1-го транспортного кольца (разработчик – УП «МИНСКГРАДО», объект 26-2018), утверждённого решением Мингорисполкома от 26.02.2021 № 583.

Данным детальным планом 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;
- сохранение гаража ОАО «ЦНИИТУ» (см. рис. 2.1.3.1).

Рисунок 2.1.3.1 – Фрагмент ПДП производственной зоны (13 ПЗ) в границах пр. Партизанский–2-ое транспортное кольцо–27 ЛР2 – 1-е кольцо



По состоянию на ноябрь 2025г. проектное решение детального плана в отношении участка перспективного освоения для строительства паркинга на 125 м/м № 2.7 по экспликации чертежа «детальный план» осталось нереализованным.

Рассматриваемая территория ОАО «ЦНИИТУ» по адресу г. Минск, пр-т Партизанский, д. 2, д. 2 корп.4 расположена:

в системе административно-территориального деления г. Минска:

– в Ленинском административном районе г. Минска;

в системе планировочной структуры г. Минска (согласно генеральному плану г. Минска):

в структуре поясного зонирования территории города:

– в центральной зоне города,

в структуре секторного зонирования территории города:

– в Центральной планировочной зоне (секторе),

– в планировочном районе Ц.4 «Коммунарка»,

в структуре планировочного каркаса основных магистралей города:

– в 100-метровой зоне каркаса от Партизанского проспекта, зоне преимущественного размещения общественных функций О1–О2 (международного, национального, регионального, городского значения);

в системе функционального зонирования территории г. Минска (согласно генеральному плану г. Минска):

– на территории промышленной зоны 13 ПЗ с предприятиями, базовая санитарно-защитная зона которых не превышает 50 метров.

Значительный градо-экономический потенциал рассматриваемой территории обусловлен её местоположением в центральной зоне города, в 100-метровой зоне от оси 1-го порядка пр-та Партизанского, практически на «въезде» в ядро города, в 500-метровой зоне доступности станции метрополитена «Пролетарская».

2.2. Проектные предложения

2.2.1. Основные технико-экономические показатели объекта

В соответствии с Задаaniem на проектирование в данной работе рассматривается обоснования возможности реконструкции 2-х объектов Заказчика:

1) 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

2) здания гаража, расположенного по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2 (на земельном участке с кадастровым номером 500000000003004100).

1. Реконструкция столовой

Исходя из предоставленных Заказчиком данных (предпроектная проработка по объекту «Реконструкция здания столовой, расположенной по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 с изменением функционального назначения под административное здание», генпроектировщик – ЧСУП «БелТехЭксперт», объект 09-08/25П) предлагается реконструкция здания столовой с надстройкой третьего этажа, с изменением функционального назначения здания на административное, с комплексным благоустройством прилегающей территории, устройством проездов и парковок.

Основные технико-экономические показатели реконструкции в соответствии с предпроектной проработкой приведены в табл. 2.2.1.1.

Прирост общей площади здания составит (по СН 3.02.02-2019 Общественные здания) = $2385,61 \text{ м}^2 - 1830,90 \text{ м}^2 = 554,71 \text{ м}^2$.

Таблица 2.2.1.1 – Основные технико-экономические показатели реконструкции здания столовой ОАО «ЦНИИТУ» под административное здание в соответствии с предпроектной проработкой ЧСУП «БелТехЭксперт»

№ п/п	Наименование	До реконструкции	После реконструкции
1	Здание:		
	– общая площадь здания по СН 3.02.02-2019	1830,90 м ²	2385,61 м ²
	– общая площадь технического подполья по СН 3.02.02-2019	699,40 м ²	699,40 м ²
	– площадь застройки	1203,00 м ²	1203,00 м ²
	– строительный объем	10479,00 м ³	12336,41 м ³
	– этажность	2	3
2	Вместимость автомобильных парковок		47 м/м

Коэффициент интенсивности застройки земельного участка с кадастровым номером 500000000003003907 ОАО «ЦНИИТУ» ($K_{ин}$) составит $= 2\,567,9 \text{ м}^2$ (современная общая площадь капитальных строений) $+ 554,7 \text{ м}^2$ (прирост общей площади при реконструкции столовой) $= 3\,122,61 \text{ м}^2 / 0,85$ (переводной коэффициент от общей площади зданий к общей площади зданий в наружных габарита) $/ 0,4566 \text{ га}$ (площадь участка) $= 0,8$.

2. Реконструкция гаража

Реконструкция гаража предполагается с сохранением параметра общей площади здания ($184,0 \text{ м}^2$).

2.2.2. Обоснование целесообразности реконструкции объектов

Реконструкция столовой

Реконструкция здания столовой под административное здание позволит ОАО «ЦНИИТУ» получить необходимые для улучшения функционирования организации помещения: офисные (административные), актовый зал, архив.

Реконструкция здания столовой под административное здание с надстройкой третьего этажа позволит увеличить коэффициент интенсивности с $0,7$ до $0,8$.

Сравнение показателей проекта реконструкции здания столовой под административное здание с показателями объекта, предусмотренного ПДП (паркинга на 125 м/м), представлено в табл. 2.2.2.1.

Таблица 2.2.2.1 – Сравнение основных показателей реконструкции здания столовой ОАО «ЦНИИТУ» под административное здание с показателями объекта, предусмотренного ПДП (паркинга на 125 м/м)

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Предложение ПДП (паркинг на 125 м/м)	Проектное предложение (адм. здание)
1	Общая площадь земельного участка	га	0,34	0,4566
2	Общая площадь зданий и сооружений	тыс. м^2	4,1	3,1
3	Коэффициент интенсивности застройки участка ($K_{ин}$)		1,5	0,8
4	Количество работающих (ориентировочно)	чел.	5	40

Выводы по экономическому подразделу:

1) Площадь 3 земельных участков, арендуемых ОАО «ЦНИТУ» 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 ($K_{ин}$) = 0,8.

2) 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.

3) Участок обладает значительным градо-экономическим потенциалом: местоположение в центральной зоне города, в 100-метровой зоне от оси 1-го порядка пр-та Партизанского, практически на «въезде» в ядро города, в 500-метровой зоне доступности станции метрополитена «Пролетарская».

4) 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).

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

б) Реконструкция объектов ОАО «ЦНИИТУ» позволит:

– получить при реконструкции здания столовой необходимые для улучшения функционирования организации помещения: офисные (административные), актовый зал, архив.

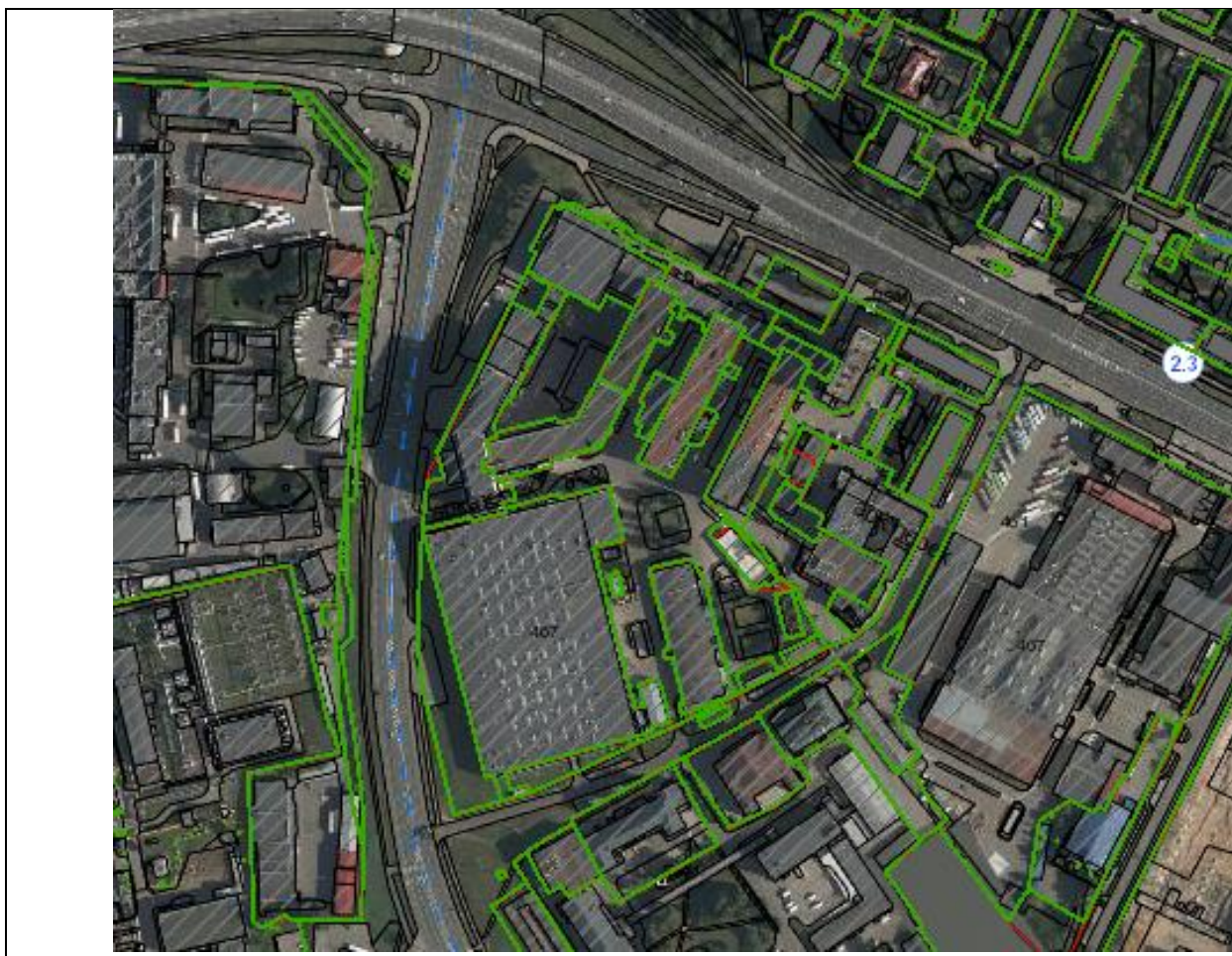
3 Экологический раздел. Охрана окружающей среды

3.1. Природные условия. Существующее состояние окружающей среды и планировочные ограничения.

Обоснование 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» выполнено в соответствии с действующими природоохранными, санитарно-гигиеническими и градостроительными нормативами.

При разработке раздела использованы материалы действующего генерального плана г. Минска, а также материалы научно-исследовательских работ, выполненных рядом организаций (Институт природопользования НАН Беларуси, РУП «ЦНИИКИВР». РУП «БелНИЦЭкология» и др.).

3.1.1 Краткая характеристика природных условий



Климат рассматриваемой территории, относится к умеренно континентальному типу. Он отличается умеренно теплым летом и мягкой зимой с частыми оттепелями.

Город Минск и прилегающие к нему территории, входит во II строительного-климатический район, ПВ подрайон, благоприятный для строительства, и характеризуется следующими значениями климатических показателей:

климатические параметры холодного периода года

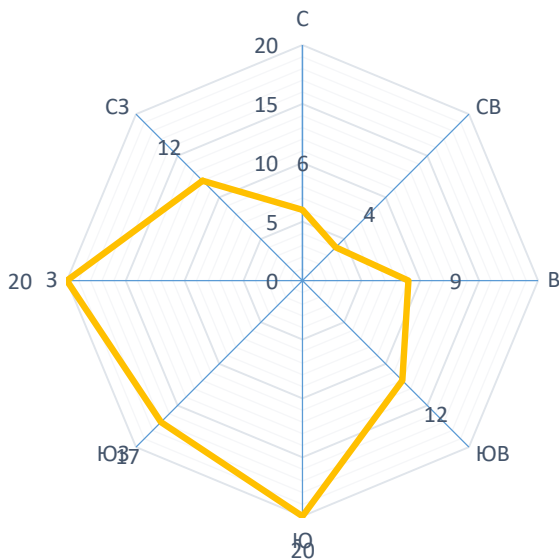
Температура воздуха, °С					Обеспеченностью 0,94	Сумма отрицательных средних месячных температур, °С
Абсолютная минимальная	Наиболее холодных суток обеспеченностью		Наиболее холодной пятидневки обеспеченностью			
	0,98	0,92	0,98	0,92		
-39	-33	-28	-28	-24	-9,5	-15

Средние продолжительность (сут.) и температура воздуха (°С) периодов со средней суточной температурой воздуха, °С, не выше						Дата начала и окончания отопительного периода (период с температурой воздуха не выше 8 °С)	
0		8		10		начало	конец
продолжительность	температура	продолжительность	температура	продолжительность	температура		
122	-3,9	198	-0,9	216	0,0	0.10	20.04

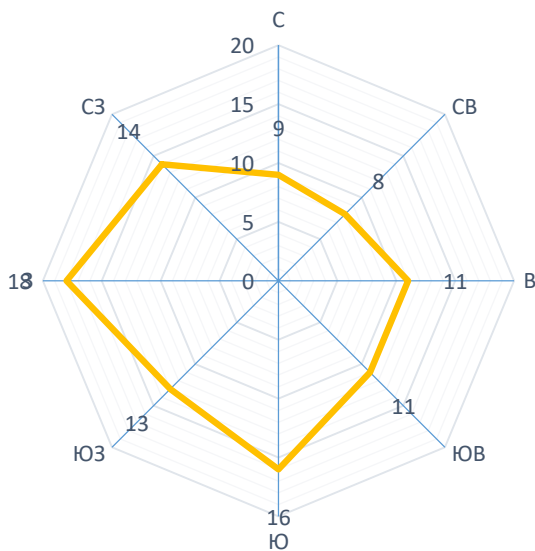
Среднее число дней с оттепелью за декабрь-февраль	Средняя месячная относительная влажность, %		Среднее количество (сумма) осадков за ноябрь-март, мм	Среднее месячное атмосферное давление на высоте установки барометра за январь, гПа
	в 15 ч наиболее холодного месяца (января)	за отопительный период		
36	81	83	228	988,2

Ветер			
преобладающее направление за декабрь-февраль	средняя скорость за отопительный период, м/с	максимальная из средних скоростей по румбам в январе, м/с	среднее число дней со скоростью ≥ 10 м/с при отрицательной температуре воздуха
Ю	3,0	3,1	0,1

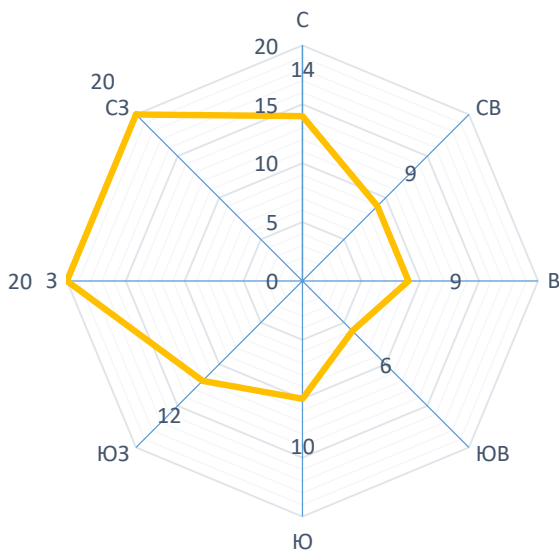
РОЗА ВЕТРОВ, ЗИМА %



РОЗА ВЕТРОВ, ГОД %



РОЗА ВЕТРОВ, ЛЕТО %



климатические параметры теплого периода года

Атмосферное давление на высоте установки барометра, гПа		Высота барометра над уровнем моря, м	Температура воздуха обеспеченностью, °С			
среднее месячное за июль	среднее за год		0,95	0,96	0,98	0,99
986,0	987,5	231,3	22,0	23,0	25,0	26,5

Температура воздуха, °С		Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца (июля), %	Среднее количество (сумма) осадков за апрель-октябрь, мм
средняя максимальная наиболее теплого месяца года (июля)	абсолютная максимальная		
23	35	58	455

Суточный максимум осадков за год, мм		Преобладающее направление ветра (румбы) за июнь-август
средний из максимальных	наибольший из максимальных	
39	74	3

Максимальная за год интенсивность осадков в течение 20 мин, мм/мин		Минимальная из средних скоростей ветра по румбам в июле, м/с	Повторяемость штилей за год, %
средняя из максимальных	наибольшая из максимальных		
0,74	2,18	2,2	5

Средняя месячная и годовая температура воздуха, °С

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Год
-5,9	-4,8	-0,5	6,6	13,1	16,3	17,8	17,0	11,7	6,2	0,5	-3,8	6,2

Средняя за месяц и за год суточная амплитуда температуры воздуха, °С

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Год
5,3	6,1	7,1	9,3	10,7	10,1	9,8	10,1	8,6	6,5	4,3	4,7	7,7

Среднее за год число дней с температурой воздуха ниже и выше заданных пределов и с переходом температуры воздуха через 0 °С в течение суток

Среднее число дней с минимальной температурой воздуха равной и ниже			Среднее число дней с максимальной температурой воздуха равной и выше			Среднее число дней с переходом температуры воздуха через 0 °С
-35°С	-30°С	-25°С	25°С	30°С	34°С	
-	0,2	1	33	3	0,1	70

Глубина промерзания грунта, см

Средняя из максимальных за год	Наибольшая из максимальных	Тип грунта
63	137	Легкий пылеватый суглинок, подстилаемый на глубине около 1 м песком

Глубина нулевой изотермы в грунте, см

Средняя из максимальных за год	Максимум обеспеченностью	
	0,90	0,98
33	80	114

Основные сочетания параметров воздействия дождя с ветром на условную вертикальную поверхность различной ориентации

Ориентация	Шифр основного сочетания*	Значения параметров воздействия			
		Количество осадков за дождь на вертикальную поверхность, мм	Интенсивность дождя на вертикальную поверхность, мм/мин	Средняя скорость ветра во время дождя, м/с	Продолжительность дождя, мин
С	I, III	99	0,08	12	1167
	II	9	0,45	7	20
	IV	27	0,02	3	1350
СВ	I, III, IV	126	0,06	10	2283
	II	55	1,31	8	42
В	I	48	0,19	5	248
	II	8	0,35	5	23
	III	22	0,06	8	390
	IV	20	0,01	4	1480
ЮВ	I, II	49	0,17	4	295
	III, IV	34	0,04	5	866
Ю	I	22	0,08	4	271
	II, III	8	0,30	7	27
	IV	12	0,01	2	910
ЮЗ	I	48	0,06	4	760
	II, III	18	0,51	14	35
	IV	40	0,04	3	1019
З	I, II	47	0,20	5	236
	III	14	0,04	7	390
	IV	18	0,01	3	1217
СЗ	I	64	0,04	5	1439
	II, III	21	0,15	8	137
	IV	38	0,03	3	1503

*I - Максимальное за дождь количество осадков на вертикальную

поверхность;

II - максимальная за дождь интенсивность на вертикальную поверхность;

III - максимальная за дождь скорость ветра на высоте 10-12 м;

IV - максимальная продолжительность одного дождя.

Средняя месячная и годовая относительная влажность, %

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Год
86	84	79	72	67	69	72	75	79	84	88	89	79

Снежный покров

Высота снежного покрова, см			Продолжительность залегания устойчивого снежного покрова, дни
средняя из наибольших декадных за зиму	максимальная из наибольших декадных	максимальная суточная за зиму на последний день декады	
27	62	54	101

Среднее число дней с атмосферными явлениями за год

Атмосферные явления			
пыльная буря	гроза	туман	метель
0,1	25	59	15

Средняя за месяц и за год продолжительность солнечного сияния, час

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Год
43	67	131	178	256	265	268	243	166	98	37	29	1781

В геоморфологическом отношении г. Минск и прилегающая территория относится к области Белорусской гряды и прилегающих к ней равнин. Она является восточным склоном Ивенецко-Минского моренного массива, сформированного во время отступления сожского оледенения. Сформированный рельеф территории представляет сложную систему краевых образований, последнего для данной территории, сожского оледенения, разделенных зандровыми полями по долинам рек Свислочи, Волмы и Птичь осложненный послеледниковыми эрозионно-денудационными, современные физико-географическими процессами и деятельностью человека.

Рельеф территории г. Минска характеризуется как полого-холмистый, грядово-увалистый, грядово-холмистый и холмисто-увалистый с преобладанием крупнохолмистых (относительные высоты более 10м) и

среднехолмистых (относительные высоты 5-10м) форм, сильной расчлененностью эрозионно-денудационными ложбинами, балками и оврагами, снижением абсолютных отметок с 287,5 до 177,5 м в юго-восточном направлении.

В соответствии со Схемой инженерно- геологического районирования г.Минска, территория проектирования, размещена в I (благоприятный для строительства) инженерно-геологическом районе.

В соответствии с геоморфологической характеристикой I инженерно-геологического района, поверхность пологоволнистая, расчленена ложбинами стока, понижениями и западинами. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 180 до 220 метров.

В соответствии с геологической характеристикой I инженерно-геологического района, территория развития песчаных, пород геолого-генетического комплекса флювиогляциальных отложений времени отступления сожского оледенения (flisz).

В соответствии с литологическим строением I инженерно-геологического района, территория представлена разнородными песками слоистыми с включением гравия и гальки и прослоями глин и суглинков.

В соответствии с гидрогеологической характеристикой I инженерно-геологического района, грунтовые воды приурочены к песчаным отложениям. Воды пресные, по типу гидрокарбонатно- кальциево-магниевого с общей минерализацией 0,3-04 г/л. Коэффициент фильтрации в диапазоне от 2,5 до 10 м/сут.

Опасные геологические процессы I инженерно-геологического района представлены процессами уплотнения несвязных песчаных и искусственных грунтов.



Условные обозначения:										
Иженерно-геологические районы	Район	Категория территории	Подрайон	Цвет на плане	Описание геологического процесса					
						Геоморфологическая характеристика	Геологическая характеристика	Литологическое строение	Гидрогеологическая характеристика	
I	Красноярские горы	I	I	Зеленый	Поверхность доломитовая, расчленена гидрографической сетью и долинами стока, понижениями и западинами. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 180 до 220 м	Территория развития песчаных пород геологического комплекса фоновых ледниковых отложений времени отступления сокового оледенения (ПШз).	Равнозернистые пески слоистые с включением гравия и гальки в прослойки глины и суглинков. Иногда толща песчаных отложений перерезана мелкими валунными труями. Мощность отложений достигает 25,0м	Грунтовые воды приурочены к песчаным отложениям. Вода пресная, по типу гидрокарбонатно-кальциево-магниевого с общей минерализацией 0,3-0,4 г/л. Коэффициент фильтрации колеблется от 2,5 до 10,0 м/сут.	Наблюдается процесс затопления песчаных и мелкогалечных и мелкогалечных и мелкогалечных	
					IIА	Поверхность крутохолмистая и гравийным рельефом, расчлененная их глубокими крутосклоновыми долинами. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 215 до 280 м, крутизна склонов холмов и увалов изменяется от 5° до 15°	Территория развития связных пород с включением обломочных и связных с песчаным геологического комплекса морских и континентальных отложений сокового оледенения (ПШз)	Суглисы и суглинки, реже глины, с включением гравия, гальки и валунов, с прослойками и линзами песков от пылеватых до гравелистых. Мощность отложений изменяется от 4,0м до 36,0м. В отдельных случаях отложения перерезаны песчаными и органоминеральными породами мощностью до 1-5м. Подстилаются песчаными породами с включением гравия, гальки и валунов.	Грунтовые воды приурочены к отдельным песчаным линзам, залегающим на различных глубинах. По химическому составу вода гидрокарбонатно-кальциево-магниевого с общей минерализацией 0,2-0,5 г/л. Коэффициент фильтрации колеблется от 0,4 м/сут до 7,56 м/сут.	Развиты процессы затопления при неправильной организации территории
					IIВ	Денудационно-эрозионные склоны приурочены к преимущественно в морском склоне, долине реки Свислочь и долинам её притоков.	Район развития связных пород с включением обломочных и связных с песчаным геологического комплекса морских и континентальных отложений сокового оледенения (ПШз). В кровле отложений залегают лессовидные отложения (ПШлрз).	Суглисы и суглинками с включением гравия, гальки и валунов. В верхней части отложения могут быть перерезаны лессовидными породами состоящими из пылеватых песков, суглисей, реже суглинков.	Грунтовые воды приурочены к отдельным песчаным линзам, залегающим на различных глубинах. По химическому составу вода гидрокарбонатно-кальциево-магниевого с общей минерализацией 0,2-0,5 г/л. Коэффициент фильтрации колеблется от 0,4 м/сут до 7,56 м/сут.	Развиты просадочные процессы и процесс затопления при неправильной организации территории
II	Органично-болотные районы	II	II	Желтый	IIIА	Эрозионно-денудационные олобины и сухие русла прилегающие у низких террас крутых балок и в долине относительно высоких и крутых бортов олобин и долин.	Район развития песчаных пород геологического комплекса деловально-пролювиальных отложений	Равнозернистыми, голубовато-кварцевыми песками различной степени сортированности, слабо глинистыми с гравием и галькой, с линзами суглисей. Мощность отложений обычно не превышает 1,5-2,0 м, реже увеличивается до 4,0-5,0 м.	Грунтовые воды развиты в песчаных отложениях, коэффициент фильтрации изменяется от 0,05 до 25 м/сут. Глубина залегания подземных вод не превышает 3 метров, уровень могут устанавливаться выше поверхности земли.	Развитие плоско-овальной и овальной формы от поверхности
					IIIВ	Поверхность ровная, слегка волнистая, слабо дренированная гидрографической сетью, понижения части заболочены. Абсолютные отметки изменяются от 130 до 145 м	Район развития песчаных и органоминеральных пород геологического комплекса деловально-пролювиальных отложений	Пески различного гранулометрического состава, супеси, суглинки, нерасколотые торфяные, торф и озёрные отложения.	Грунтовые воды развиты в песчаных отложениях, коэффициент фильтрации изменяется от 0,05 до 25 м/сут. Глубина залегания подземных вод не превышает 3 метров, уровень могут устанавливаться выше поверхности земли.	Способствует образованию разрывных и разрывных разрывных территорий.
					IIIВ	Поверхность ровная иногда слабохолмистая с общим уклоном в сторону русла рек.	Район развития песчаных пород геологического комплекса деловально-пролювиальных отложений	Равнозернистые пески с гравием и галькой, супеси и тонкозернистыми слоистыми песками, старичными ливнями торфа.	Грунтовые воды могут встречаться на глубине до 3-5 м. В некоторых случаях залегают на глубине до 1-2 метров.	Развиты процессы заболачивания и затопления в низкорослой растительности и в просадочных породах

В соответствии со специализированной экологической информацией, представленной Белгидромет, расчетные значения фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе г.Минск (до 31.12.2025):

№№	Код загрязняющего вещества	Наименование загрязняющего вещества	ПДК, мкг/м.куб			Значения фоновых концентраций, мкг/м.куб
			Максимально-разовая	Среднесуточная	Среднегодовая	
1	2902	Твердые частицы	300	150	100	99
2	0008	ТЧ10	150	50	40	35
3	0330	Серы диоксид	500	200	50	32
4	0337	Углерода окси	5000	3000	500	808
5	0301	Азота диоксид	250	100	40	71
6	0303	Аммиак	200			13
7	1325	Формальдегид	30	12	3	15
8	1071	Фенол	10	7	3	2,2

При осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с выбросами загрязняющих веществ в атмосферный воздух от стационарных и нестационарных источников выбросов, на территории (в границах) особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ), отдельных природных комплексов и объектов особо охраняемых природных территорий, а также природных территорий, подлежащих специальной охране должны соблюдаться нормативы экологически безопасных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе таких природоохранных территорий.

Нормативы экологически безопасных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе природоохранных территорий также применяются в случае, если граница зоны воздействия объектов на атмосферный воздух, находящихся за пределами таких природоохранных территорий, пересекается с границей природоохранной территории и составляет более 30 % такой территории.

Экологически безопасные концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе особо охраняемых природных территорий, отдельных природных комплексов и объектов особо охраняемых природных территорий, природных территорий, подлежащих специальной охране, а также биосферных резерватов.

Код	Наименование вещества	Номер по CAS	Формула	Величина ЭБК (мкг/м ³)			Значение фоновых концентраций, мкг/м.куб
				среднечасовая	среднесуточная (24 часа)	среднегодовая	
0301	Азот (IV) оксид (азота диоксид)	10102-44-0	NO ₂	200	не применимо	40	71
0303	Аммиак	7664-41-7	NH ₃	200	100	40	13
0330	Сера диоксид (ангидрид сернистый, сера (IV) оксид, сернистый газ)	7446-09-5	SO ₂	210	125	не применимо	32
0337	Углерод оксид (окись углерода, угарный газ)	630-08-0	CO	не применимо	10 000 (средняя за 8 часов)	не применимо	808
326	Озон	1002-8-15-6	O ₃	160	120 (средняя за 8 часов)	не применимо	
2902	Твердые частицы суммарно (недифференцированная по составу пыль/аэрозоль)		PM	не применимо	60	40	99
0008	Твердые частицы фракции размером до 10,0 мкм		PM10	не применимо	60	40	35
0010	Твердые частицы		PM2.5	не применимо	36	25	

	фракции размером д 2,5 мкм						
--	-------------------------------	--	--	--	--	--	--

Сравнительный анализ состояния качества атмосферного воздуха в сравнении с гигиеническими нормативами в целом по городу Минск и в сравнении с экологически безопасными концентрациями свидетельствуют о соблюдении требований законодательства в области охраны атмосферного воздуха, а также о возможности создания объектов, на которые распространяются нормативы экологически-безопасных концентраций.

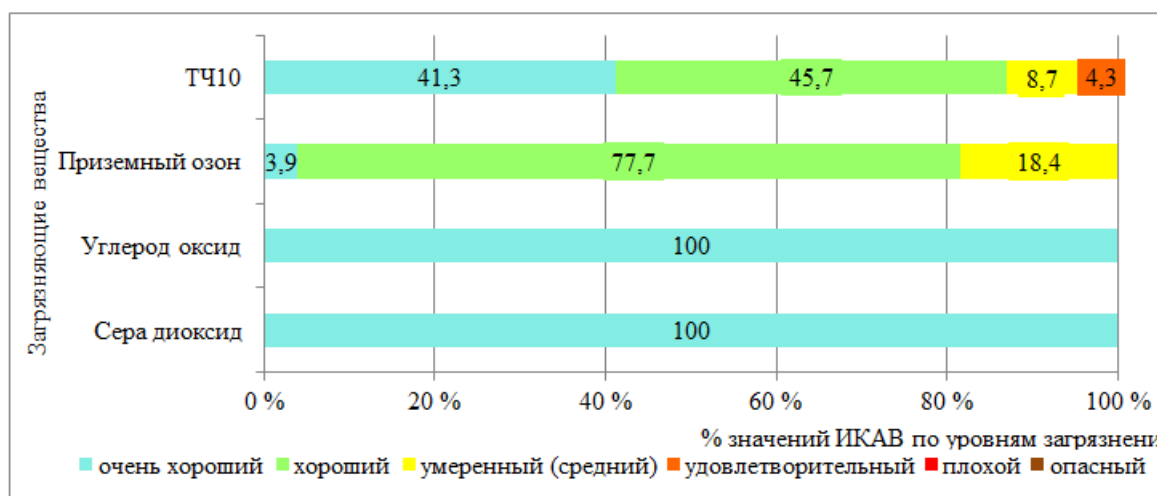
Основным источником загрязнения атмосферного воздуха города Минска является транспорт. Основными стационарными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются ОАО «Минский тракторный завод», филиалы РУП «Минскэнерго» (ТЭЦ-3, ТЭЦ-4, Минские тепловые сети), ОАО «Минский автомобильный завод» – управляющая компания холдинга «Белавтомаз», ОАО «Минский завод отопительного оборудования», ОАО «Макродор», ОАО «Минский подшипниковый завод», ОАО «Керамин», ЗАО «Атлант», ОАО «Минский мясокомбинат», УП «Минсккомунтеплосеть», ОАО «Управляющая компания холдинга «Минский моторный завод», ОАО «Белорусский цементный завод» Филиал № 3 «Минский комбинат силикатных изделий». Метеорологические условия, сложившиеся в течение 2024 г., были, в основном, благоприятными для рассеивания загрязняющих веществ в приземном слое атмосферы. Нестабильная экологическая обстановка отмечалась в отдельные периоды с дефицитом осадков и неблагоприятными метеорологическими условиями, способствующими накоплению загрязняющих веществ в приземном слое воздуха. Так, увеличение содержания в воздухе твердых частиц наблюдалось в основном в марте – июне и было вызвано отсутствием осадков в течение длительного периода. В летний период в дни с повышенным температурным режимом фиксировались превышения норматива ПДК по формальдегиду. В годовом ходе «пик» увеличения содержания в воздухе азота диоксида наблюдался в октябре, среднегодовые концентрации азота диоксида не превышали гигиенических нормативов. Согласно рассчитанным значениям индекса качества атмосферного воздуха, состояние воздуха в 2024 г. оценивалось в основном как хорошее, очень хорошее и умеренное, доля периодов с удовлетворительным уровнем загрязнения воздуха была незначительна. Такие периоды были связаны с увеличением содержания в воздухе приземного озона в районе ул. Корженевского и ТЧ2,5 в микрорайоне «Уручье» (в периоды с дефицитом осадков). Периоды с плохим и опасным уровнями загрязнения воздуха отсутствовали. По результатам наблюдений на пунктах с дискретным режимом отбора проб, в 2024 г.

среднегодовая концентрация азота диоксида в атмосферном воздухе г. Минск была ниже, чем в г. Могилев, но выше, чем в гг. Гомель, Витебск и Гродно, в г. Брест – была на таком же уровне. Уровень загрязнения воздуха углерод оксидом в г. Минск ниже, чем в г. Гомель, но выше, чем в гг. Брест, Витебск, Гродно и Могилев. По сравнению с 2023 г. в целом по городу уровень загрязнения воздуха твердыми частицами (недифференцированная по составу пыль/аэрозоль) существенно не изменился, углерод оксидом – увеличился на 23 %, азота диоксидом – снизился на 12 %. Среднегодовая концентрация азота диоксида на пунктах наблюдений с дискретным режимом отбора проб среднегодовые концентрации азота диоксида варьировались в диапазоне 0,5 – 0,9 ПДК. Таким образом, самый высокий уровень загрязнения воздуха азота диоксидом отмечен в районах улиц Богдановича, 254. Превышения нормативов ПДК по азота диоксиду, серы диоксиду и углерод оксиду в 2024 г. не зафиксированы. Максимальная из разовых концентраций твердых частиц (недифференцированная по составу пыль/аэрозоль) была на уровне ПДК, азота диоксида и углерод оксида составляла 0,8 ПДК. Наблюдения за содержанием серы диоксида проводились в период январь – май и октябрь – декабрь. Концентрации серы диоксида были преимущественно ниже предела обнаружения, максимальная из разовых концентраций составляла 0,4 ПДК. По данным непрерывных измерений на автоматических станциях, расположенных в районах ул. Корженевского и микрорайоне «Уручье», среднегодовые концентрации углерод оксида не превышали 0,7 ПДК. По сравнению с 2023 г. уровень загрязнения воздуха углерод оксидом в районе ул. Корженевского и в микрорайоне «Уручье» остался таким же. В районе ул. Корженевского наблюдался единичный случай незначительного превышения максимальной разовой ПДК по углерод оксиду в 1,01 раза (18 июля). По результатам непрерывных измерений, в микрорайоне «Уручье» и в районе ул. Корженевского среднегодовая концентрация азота диоксида составляла 0,4 ПДК, среднегодовая концентрация азота оксида в районе ул. Корженевского и микрорайоне «Уручье» – менее 0,1 ПДК. По сравнению с 2023 г. в районе ул. Корженевского концентрация азота диоксида снизилась на 33 %, азота оксида – существенно не изменилась, в микрорайоне «Уручье» концентрация азота диоксида осталась на том же уровне, азота оксида – увеличилась на 21 %. В микрорайоне «Уручье» наблюдался единичный случай превышения максимальной разовой ПДК по азоту оксиду в 1,06 раза (8 ноября). Среднегодовые концентрации серы диоксида в районе ул. Корженевского и микрорайоне «Уручье» находились в пределах 0,3 – 0,5 ПДК. Превышения среднесуточной и максимальной разовой ПДК по серы диоксиду не зафиксированы ни в одном из районов города. По сравнению с 2023 г. в

микрорайоне «Уручье» наблюдалось снижение уровня загрязнения воздуха серы диоксидом на 14 %, в районе ул. Корженевского – увеличение на 12 %. По сравнению с результатами наблюдений на СФМ в Березинском заповеднике средняя за 2024 г. концентрация серы диоксида в районе ул. Корженевского была выше в 2,1 раза, в микрорайоне «Уручье» – выше в 4,2 раза. Содержание в воздухе ТЧ_{2,5} измеряется только в микрорайоне «Уручье». Среднегодовая концентрация ТЧ_{2,5} составляла 0,9 ПДК. По сравнению с 2023 г. уровень загрязнения воздуха ТЧ_{2,5} остался таким же. В течение 2024 г. зафиксированы 24 дня со среднесуточными концентрациями выше ПДК (в 2023 г. – 21 день). Максимальная среднесуточная концентрация ТЧ_{2,5} зафиксирована 31 марта и составляла 2,8 ПДК. Расчетная максимальная концентрация ТЧ_{2,5} с вероятностью ее превышения 0,1 % составляла 3,1 ПДК. Среднегодовая концентрация ТЧ₁₀ в районе ул. Корженевского составляла 0,5 ПДК. В районе ул. Корженевского зафиксированы превышения среднесуточной ПДК по ТЧ₁₀ в течение 2 дней. Максимальная среднесуточная концентрация ТЧ₁₀ в районе ул. Корженевского составляла 1,5 ПДК (21 июня), расчетная максимальная концентрация ТЧ₁₀ с вероятностью ее превышения 0,1 % в указанном районе составляла 1,7 ПДК. По сравнению с результатами наблюдений на СФМ в Березинском заповеднике средняя за 2024 г. концентрация ТЧ₁₀ в районе ул. Корженевского была выше в 1,6 раза. По результатам наблюдений на пунктах с дискретным режимом отбора проб в 2024 г. фиксировались превышения нормативов ПДК по формальдегиду. По сравнению с 2023 г. содержание в воздухе формальдегида и аммиака незначительно возросло. Концентрации фенола в основном были ниже предела обнаружения. Максимальная из разовых концентраций фенола составляла 0,6 ПДК, аммиака – 0,5 ПДК. Содержание в воздухе бензола сохранялось стабильно низким. Превышения максимальной разовой ПДК по формальдегиду наблюдались в районе ул. Шаранговича, 38 – 6 случаев (в 1,03 – 2,2 раза), в районе ул. Челюскинцев, 22 – 5 случаев (в 1,1 – 1,3 раза), в районе ул. Судмалиса, 16 – 3 случая (в 1,1 – 2,3 раза), в районе ул. Бобруйская, 8 – единственный случай превышения в 2,1 раза. Превышения среднесуточной ПДК по формальдегиду фиксировались в районе ул. Шаранговича, 38 в течение 10 дней (в 1,1 – 2,1 раза), в районах улиц Бобруйская и Шабаны, 16 – в течение 5 дней (в 1,1 – 1,8 раза), в районе ул. Судмалиса, 16 – в течение 3 дней (в 1,4 – 2,1 раза). Пространственное распределение концентраций специфических загрязняющих веществ достаточно однородно. По данным непрерывных измерений среднегодовая концентрация приземного озона в районе ул. Корженевского составляла 51 мкг/м³. По сравнению с 2023 г. содержание в воздухе приземного озона существенно не изменилось. В годовом ходе

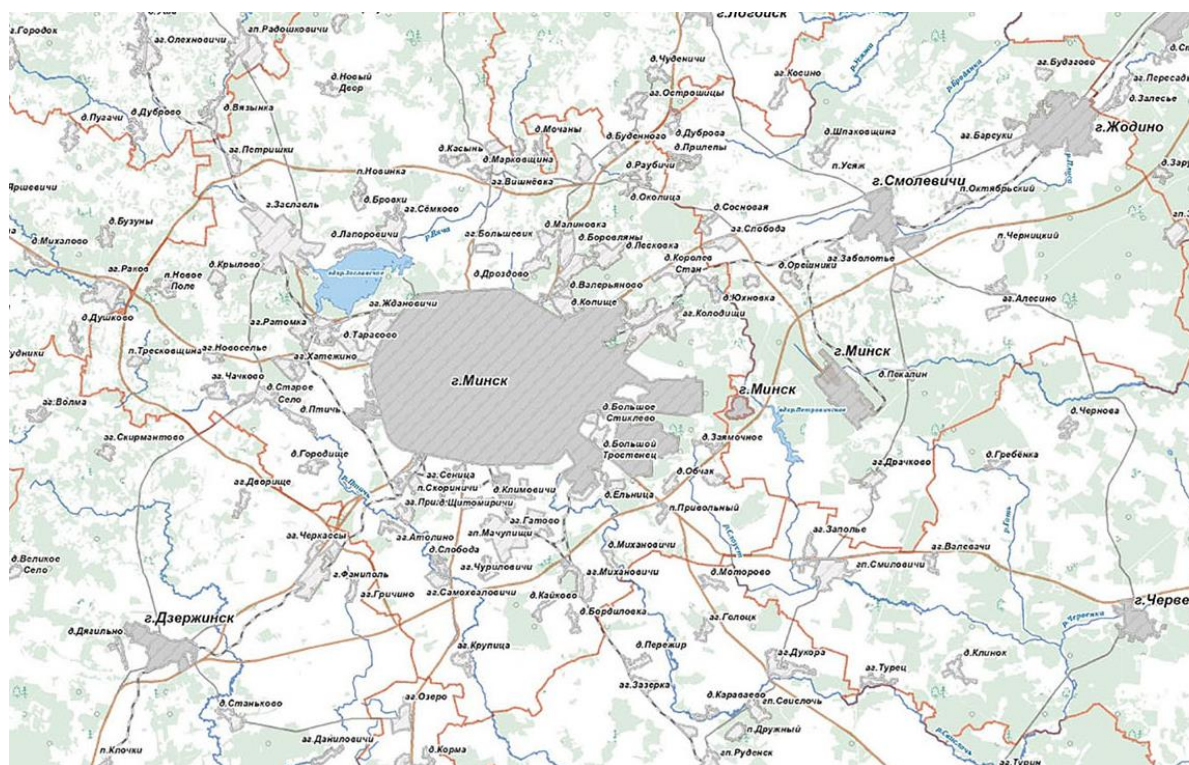
увеличение уровня загрязнения воздуха приземным озоном отмечено в мае и июле, минимальное содержание приземного озона наблюдалось в январе. Среднесуточные концентрации приземного озона в районе ул. Корженевского превышали норматив ПДК в течение 7 дней. Максимальная среднесуточная концентрация приземного озона в районе ул. Корженевского составляла 1,3 ПДК (15 июля). Превышения наблюдались в июле и августе. В указанном районе также фиксировались превышения нормативов ПДК по приземному озону, установленных для 1-часового периода 18 случаев (до 1,5 ПДК) и для 8-часового периода – 7 случаев (до 1,2 ПДК). Содержание в воздухе кадмия было преимущественно ниже предела обнаружения. По сравнению с 2023 г. средний уровень содержания свинца в воздухе незначительно увеличился. Содержание в воздухе бенз(а)пирена измеряли только в отопительный сезон (январь – март и октябрь – декабрь). В 48 % проб концентрации были ниже предела обнаружения. Максимальная концентрация бенз(а)пирена зарегистрирована в декабре в районе ул. Корженевского (1,5 нг/м³). В других районах города концентрации варьировались в диапазоне 0,2 – 1,2 нг/м³.

Тенденции за период 2020 – 2024 гг. Содержание в воздухе твердых частиц (недифференцированная по составу пыль/аэрозоль) и фенола стабилизировалось. Динамика изменения содержания аммиака в 2020 – 2023 гг. достаточно стабильна, однако в 2024 г. наблюдается увеличение уровня загрязнения воздуха аммиаком. С 2020 по 2023 гг. наблюдалась динамика снижения уровня загрязнения воздуха углерод оксидом, в 2024 г. его содержание увеличилось по сравнению с 2023 г. на 23 %. С 2020 г. по 2024 г. динамика изменения содержания в воздухе азота диоксида достаточно стабильна, резкие колебания отсутствуют.

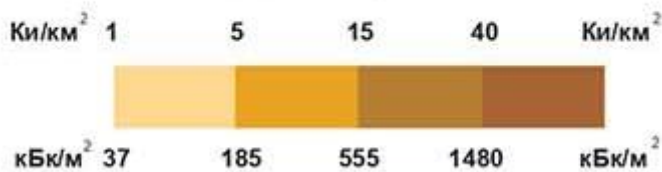


Распределение значений ИКАВ (%) во II квартале 2025 г. в г. Минск
(район ул. Радиальная, 50)

Схема радиационной обстановки в границах проектирования



ЗАГРЯЗНЕНИЕ ЦЕЗИЕМ - 137



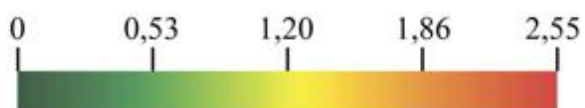
Территория проектирования не отнесена к зонам радиоактивного загрязнения.

В соответствии с материалами Оценки состояния окружающей среды г.Минск с применением информационных систем для последующей стратегической экологической оценки, РУП «БелНИЦЭкология», для рассматриваемой территории определены следующие уровни содержания химических веществ в почвах:



- 1 - жилая зона
- 2 - общественно-деловая зона
- 3 - производственная зона
- 4 - рекреационная зона
- 5 - сельскохозяйственные земли
- 6 - иные земли

Содержание кадмия, мг/кг





- 1 - жилая зона
- 2 - общественно-деловая зона
- 3 - производственная зона
- 4 - рекреационная зона
- 5 - сельскохозяйственные земли
- 6 - иные земли





- 1 - жилая зона
- 2 - общественно-деловая зона
- 3 - производственная зона
- 4 - рекреационная зона
- 5 - сельскохозяйственные земли
- 6 - иные земли

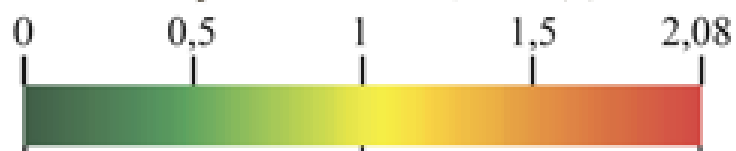
Содержание никеля, доли ДН





- 1 - жилая зона
- 2 - общественно-деловая зона
- 3 - производственная зона
- 4 - рекреационная зона
- 5 - сельскохозяйственные земли
- 6 - иные земли

Содержание свинца, доли ДН





- 1 - жилая зона
- 2 - общественно-деловая зона
- 3 - производственная зона
- 4 - рекреационная зона
- 5 - сельскохозяйственные земли
- 6 - иные земли

Содержание хрома, доли ДН





- 1 - жилая зона
- 2 - общественно-деловая зона
- 3 - производственная зона
- 4 - рекреационная зона
- 5 - сельскохозяйственные земли
- 6 - иные земли

Содержание цинка, доли ДН

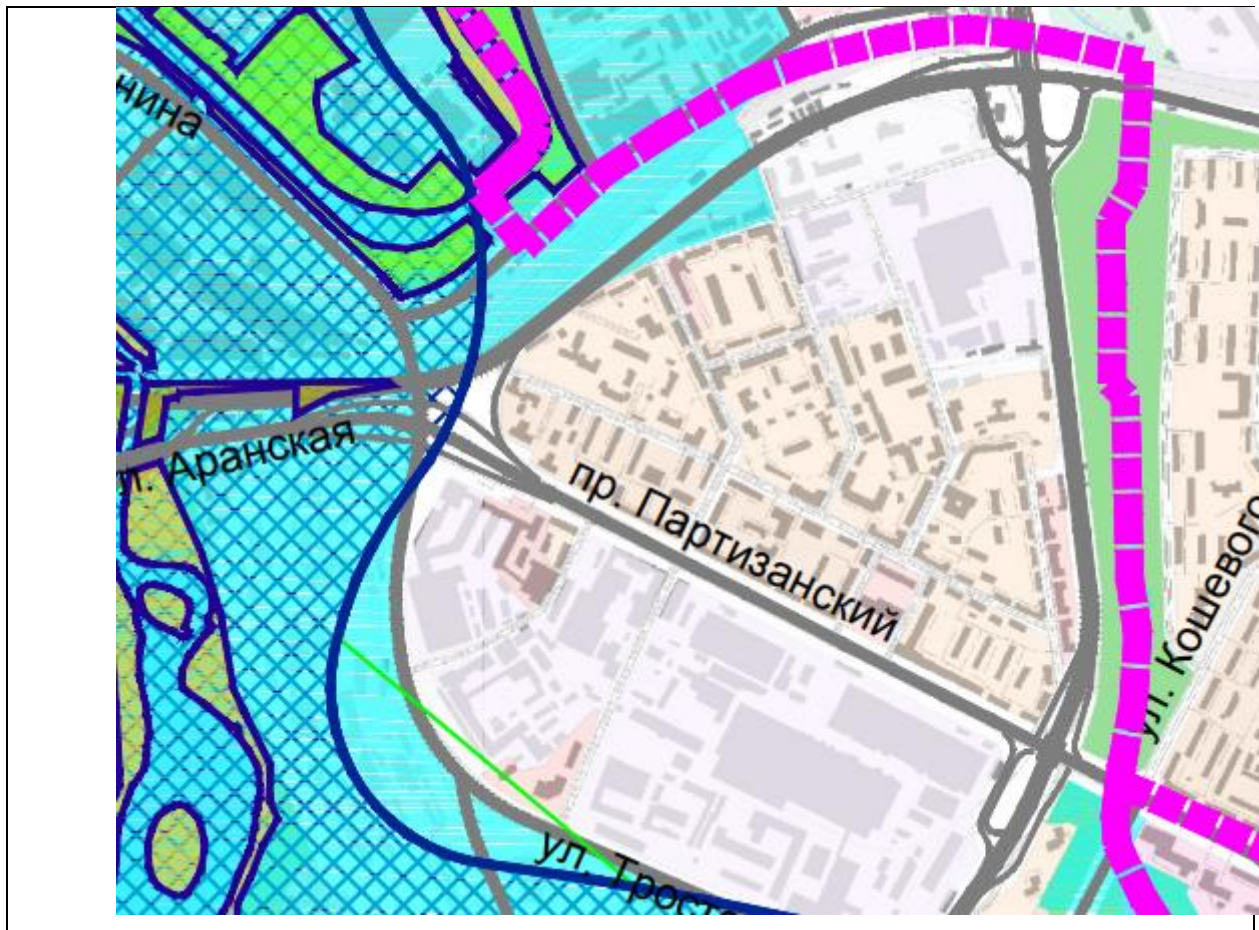


Рассматриваемая территория проектирования расположена за пределами природных территорий, подлежащих специальной охране.

В соответствии с градостроительным проектом специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования, в том числе объектов озеленения, подлежащих охране в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об охране окружающей среды». Ленинский район г.Минска.», за пределами границ проектирования предусмотрено функционирование бульвара.



В соответствии с градостроительным проектом специального планирования «Схема экологических коридоров г. Минска», объект 185/2017, территория проектирования расположена за пределами экологических коридоров.



3.1.2. Природоохранные и санитарно-гигиенические и прочие ограничения по использованию территории.

Рассматриваемая территория в своем составе не имеет планировочные ограничения связанных с наличием природных территорий, подлежащих специальной охране.

Рассматриваемая территория в своем составе имеет планировочные ограничения связанных с наличием санитарно-зон и санитарных разрывов.

Размещение объекта на рассматриваемой территории с учетом реализации положений градостроительного проекта детального планирования «Градостроительный проект детального планирования производственной зоны 13 ПЗ в границах просп. Партизанский – участок 2-го кольца – границы ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР – участок 1-го транспортного кольца» в части стратегии сокращения границ и площадей санитарно-защитных зон свидетельствует о соблюдении режима ведения хозяйственной и иной деятельности в границах санитарно-защитной зоны.

В соответствии со Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду:

базовый размер санитарно-защитной зоны (далее - базовый размер СЗЗ) - размер санитарно-защитной зоны, обеспечивающий достаточный уровень

безопасности для здоровья населения от вредного химического, биологического, физического воздействия объектов;

граница санитарно-защитной зоны (далее - граница СЗЗ) - линия, ограничивающая территорию санитарно-защитной зоны, за пределами которой вредное химическое, биологическое, физическое воздействие объекта не превышает установленных гигиенических нормативов;

зона ограничения застройки - территория, где на высоте более 2 м от поверхности земли уровень электромагнитных полей превышает предельно допустимый уровень. Внешняя граница зоны ограничения застройки определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитных полей не превышает предельно допустимый уровень;

расчетный размер санитарно-защитной зоны (далее - расчетный размер СЗЗ) - размер санитарно-защитной зоны, установленный на основании расчетов, обеспечивающий соблюдение установленных гигиенических нормативов и приемлемых уровней риска для жизни и здоровья населения на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами;

санитарно-защитная зона (далее - СЗЗ) - территория, размер которой обеспечивает достаточный уровень безопасности для здоровья населения от вредного химического, биологического, физического воздействия объектов, соблюдение установленных гигиенических нормативов и приемлемых уровней риска для жизни и здоровья населения на границе СЗЗ и за ее пределами;

санитарный разрыв - минимальное расстояние от объекта, которое обеспечивает снижение его химического, биологического, физического воздействия до значений установленных гигиенических нормативов и не подлежит сокращению.

Установление расчетного размера СЗЗ объекта выполняется на основании проекта СЗЗ объекта с расчетами рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (с учетом фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе), уровней физического воздействия и оценки риска для жизни и здоровья населения.

Для групп объектов, объединенных в территориальный промышленный комплекс (промышленный узел), может устанавливаться расчетный размер СЗЗ с учетом суммарных выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух и физического воздействия объектов, входящих в территориальный промышленный комплекс (промышленный узел).

Санитарные разрывы создаются:

от республиканских автомобильных дорог, железнодорожных путей, метрополитена, а также вдоль границ полос воздушных подходов к аэродромам, аэропортам (Размер санитарных разрывов определяется в каждом конкретном

случае на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия);

от воздушных линий электропередачи (далее - ВЛЭП) вдоль трассы ВЛЭП с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического и магнитного полей тока промышленной частоты 50 Гц по обе стороны от нее на расстоянии от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛЭП:

20 м - для ВЛЭП с напряжением 330 кВ;

30 м - для ВЛЭП с напряжением 500 кВ;

40 м - для ВЛЭП с напряжением 750 кВ;

55 м - для ВЛЭП с напряжением 1150 кВ;

от предприятий по ремонту и (или) техническому обслуживанию легковых автомобилей до 10 единиц одновременно без выполнения малярных, сварочных, жестяных работ:

до жилых домов - не менее 15 м;

до границ территорий учреждений образования, за исключением учреждений среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений, учреждений образования, реализующих образовательные программы повышения квалификации, санаторно-курортных и оздоровительных организаций, организаций здравоохранения, оказывающих медицинскую помощь в стационарных условиях, - 50 м;

от границ территорий зверинцев, зоопарков, зоосадов до фасадов жилых зданий - 50 м;

от автомобильных стоянок и автомобильных парковок

Объекты, до которых исчисляется расстояние	10 и менее машино-мест	11 - 50 машино-мест	51 - 100 машино-мест	101 - 300 машино-мест	301 - 500 машино-мест
1. Фасады и торцы с окнами жилых домов	6	10	18	25	35
2. Торцы жилых домов без окон, границы земельных участков (при усадебном типе застройки)	6	6	10	18	25
3. Границы территорий учреждений образования, за исключением учреждений среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений, учреждения образования, реализующие образовательные программы повышения квалификации, площадки (зоны) отдыха, детские площадки	10	18	25	35	Санитарный разрыв определяется на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия с учетом пропускной способности автомобильных стоянок и парковок не менее 40 процентов от общей вместимости.

4. Границы территорий организаций здравоохранения, оказывающих медицинскую помощь в стационарных условиях, открытых и полуоткрытых физкультурно-спортивных сооружений	10	15	Санитарный разрыв определяется на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия с учетом пропускной способности автомобильных стоянок и парковок не менее 40 процентов от общей вместимости.
---	----	----	---

В границах СЗЗ (санитарных разрывов), в том числе территории объекта, от которого устанавливается СЗЗ (санитарный разрыв), не допускается размещать:

жилую застройку;

места массового отдыха населения в составе озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах, объекты туризма и отдыха (за исключением гостиниц, кемпингов, мемориальных комплексов), площадки (зоны) отдыха, детские площадки;

открытые и полуоткрытые физкультурно-спортивные сооружения;

территории садоводческих товариществ и дачных кооперативов;

учреждения образования, за исключением учреждений среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений, учреждений образования, реализующих образовательные программы повышения квалификации;

санаторно-курортные и оздоровительные организации, организации здравоохранения с круглосуточным пребыванием пациентов;

объекты по выращиванию сельскохозяйственных культур, используемых для питания населения.

В границах санитарных разрывов ВЛЭП не допускается размещение жилых и общественных зданий и сооружений.

Размеры СЗЗ и (или) зоны ограничения застройки для объектов, являющихся источниками физических воздействий на здоровье населения, определяются в соответствии с нормативами допустимых уровней и (или) предельно допустимых уровней физических факторов на основании расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемых ими шума, вибрации, электромагнитных излучений, инфразвука и других физических факторов.

Для установления размеров СЗЗ и (или) зоны ограничения застройки расчетные параметры подтверждаются результатами аналитического (лабораторного) контроля и измерения уровней физического воздействия.

Установление размера СЗЗ и зоны ограничения застройки в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими нормативами электромагнитного излучения радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

В соответствии с пунктом 4.15 СН 3.03.04-2019 устанавливается расстояние от оси дороги до границы жилой застройки с учетом генерального плана, не менее

300 метров для дорог категории I-а; не менее 200 метров для дорог категории I-б, I-в и II; не менее 120 метров для дорог категории III.

В соответствии с пунктом 11.2.7 СН 3.01.03-2020 устанавливается санитарный разрыв от оси крайнего пути с поездным характером движения до жилой застройки шириной не менее 100 метров. Ширину санитарного разрыва разрешается уменьшать на величину, соответствующую эффективности шумозащитных мероприятий, но не более чем на 50 метров.

3.2 Мероприятия по охране окружающей среды

В целях минимизации негативного техногенного воздействия на окружающую среду и здоровье населения, проектом предусматриваются следующие градостроительные мероприятия, позволяющие оптимизировать и улучшить состояние окружающей среды.

3.2.1 Мероприятия по охране атмосферного воздуха

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил».

При планировании хозяйственной и иной деятельности должны быть предусмотрены технические решения без использования озоноразрушающих веществ, оборудования и технических устройств, содержащих озоноразрушающие вещества, за исключением деятельности, связанной с восстановлением, обезвреживанием и утилизацией озоноразрушающих веществ.

Объекты воздействия на атмосферный воздух должны соблюдать нормативы допустимой антропогенной нагрузки на атмосферный воздух.

Объекты воздействия на атмосферный воздух должны соблюдать нормативы допустимых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

Для объектов воздействия на атмосферный воздух должны быть установлены зоны воздействия и зоны влияния.

Размещение и реконструкция объектов воздействия на атмосферный воздух должны учитывать:

- информацию о наилучших доступных технических методах;
- нормативы в области охраны атмосферного воздуха;
- данные о фоновых концентрациях загрязняющих веществ в атмосферном воздухе;

- показатели по сокращению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, предусмотренных программами в области охраны атмосферного воздуха;

анализ соответствия прогнозируемых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух нормативам в области охраны атмосферного воздуха, проведенную с учетом фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и выбросов загрязняющих веществ от совокупности проектируемых и существующих источников выбросов;

проектные решения по оснащению организованных стационарных источников выбросов газоочистными установками и иные решения по сокращению и (или) предотвращению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, обеспечивающие соблюдение нормативов качества атмосферного воздуха.

На территориях функциональных зон населенных пунктов и мест массового отдыха населения не допускается превышение нормативов предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (далее - ПДК) или ориентировочно безопасных уровней воздействия загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных пунктов и мест массового отдыха населения (далее - ОБУВ), а также экологически безопасных концентраций и гигиенических нормативов «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов».

На стадии проектирования должна быть проведена оценка влияния планируемой деятельности при применении расчетов рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе с подтверждением того, что превышения ПДК и ГН загрязняющих веществ не ожидается.

На стадии проектирования должен быть выполнен расчет выбросов загрязняющих веществ от автотранспорта (механических транспортных средств) и оценка воздействия выбросов на атмосферный воздух выполнены согласно требованиям ТКП 17.08-03-2006 (02120) (изм. №3) «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосфера. Выбросы загрязняющих веществ и парниковых газов в атмосферный воздух. Правила расчета выбросов механическими транспортными средствами в населенных пунктах».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил».

3.2.2 Мероприятия по защите от шума

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов».

При функционировании объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования статьи 71 Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды».

Размещение и эксплуатация оборудования, зданий, сооружений и иных объектов хозяйственной и иной деятельности, которые имеют источники, оказывающие физическое воздействие, превышающее нормативы допустимых физических воздействий, запрещаются.

3.2.3 Мероприятиями по обеспечению требований экологической безопасности и санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования Закона Республики Беларусь «О животном мире».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования Закона Республики Беларусь «О растительном мире».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденные постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 № 22 «Об утверждении санитарных норм и правил».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Для объекта необходимо внедрить мероприятия в области охраны окружающей среды, в том числе направленные на внедрение наилучших доступных технических методов, мероприятия по соблюдению законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, обеспечивающих снижение воздействий на здоровье человека и окружающую среду для обеспечения достижения режима санитарно-защитной зоны, обеспечить соблюдение нормативов озелененности территории СЗЗ в соответствии с таблицей 2.4 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

3.2.4 Мероприятия по охране водных ресурсов

Требуется реализация мероприятий по инженерному благоустройству территории – решениями детального плана предусмотрено 100 % комплексное оборудование всеми видами инженерных сетей.

3.2.5 Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов.

В соответствии с материалами Оценки состояния окружающей среды г.Минск с применением информационных систем для последующей стратегической экологической оценки, РУП «БелНИЦЭкология», для рассматриваемой территории превышение показателей, определенных ЭкоНиП 17.03.01-001-2021 «Охрана окружающей среды и природопользование. Земли (в том числе почвы). Нормативы качества окружающей среды. Дифференцированные нормативы содержания химических веществ в почвах и требования к их применению» не выявлено.

В целях предотвращения развития процессов водной эрозии почв оправданно рассматривать целесообразность строительства систем сбора, транспортировки и отведения, при необходимости очистки поверхностных сточных воды (образующихся в результате выпадения атмосферных осадков и таяния снега).

Следует реализовать, при необходимости, комплекс мер, направленных на регулирование численности инвазивных видов растений.

При проектировании должен быть выполнен комплекс работ по проведению инженерно-геологических и инженерно-геоэкологических изысканий, включающий изучения уровня загрязнения земель, включая почвы и разработки плана мероприятий, при необходимости, по проведению реабилитации загрязненных земель.

При наличии плодородного слоя почвы, подлежащего снятию, необходимо: определить мощность снимаемого плодородного слоя почвы исходя из показателей уровня плодородия почв конкретного земельного участка, типов почв, их гранулометрического состава, основных физико-химических показателей свойств почв, структуры почвенного покрова и рельефа местности, а также с учетом типов почв и глубин;

принятие мер, исключающих ухудшение его качества (перемешивание с подстилающими породами, загрязнение нефтепродуктами, прочими загрязняющими веществами, отходами и другое);

рыхление мерзлого плодородного слоя почвы на глубину, не превышающую толщины снимаемого плодородного слоя почвы, при выполнении работ в период промерзания почвы.

Должна быть обеспечена рекультивация земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению в соответствии с условиями отвода этих земельных участков.

Мероприятия, проводимые на нарушенных землях при их рекультивации, не должны препятствовать функционированию объектов хозяйственной деятельности на прилегающих территориях.

Для создания потенциально плодородных грунтов могут использоваться лессовидные супеси и суглинки, моренные супеси и суглинки с содержанием гумуса до 1%, активной реакцией водной вытяжки от слабокислой до щелочной ($pH = 5,5 - 8,4$), незасоленные. По гранулометрическому составу эти породы должны содержать частицы размером менее 0,01 мм в пределах от 10 до 75%, содержание валунов крупнее 200 мм не должно превышать 10%.

Рекультивация нарушенных земель может осуществляться только материалами (грунтами), в том числе продукцией, полученной из отходов в соответствии с разработанными техническими условиями.

3.2.6 Мероприятия по охране и рациональному использованию объектов растительного мира.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны применяться устойчивые деревья и кустарники к солевому загрязнению, выбросам загрязняющих веществ.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны применяться ассортимент деревьев и кустарников, в соответствии с таблицей 2.11 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

В соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017, должно быть обеспечено соблюдение показателей озелененности, обеспеченности населения озелененными территориями, которые рассчитываются в разрезе структурно-планировочной единицы - квартала, микрорайона жилой застройки, участка проектирования.

Норматив озелененности земельного участка, %	Площадь земельного участка, га	Площадь озеленения, га	Законодательно закрепленный норматив озелененности, %/га по таблице 2.4 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017
25%	0.4765	0.09 га	25%/0.11 га
потребности в озеленении			
25%	0.4765	0.11	25%/0.11 га

Озелененность в границах проектирования должна составлять не менее 25 %, что соответствует нормативу, определенному в соответствии с таблицей 2.4 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 (не менее 25 %).

Норматив посадки деревьев и кустарников принимается в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Для восполнения дефицита озелененности в границах проектирования оправданно рассматривать вертикальное и крышное озеленение, возможно преобразование территории в условиях реконструкции.

3.3 Санитарная очистка территории. Мероприятия по обращению с отходами

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие обращение с отходами, обязаны:

- обеспечивать сбор отходов и их разделение по видам, за исключением случаев, когда смешивание отходов разных видов допускается в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;
- обеспечивать обезвреживание и (или) использование отходов, а также их хранение в санкционированных местах хранения отходов или захоронение в санкционированных местах захоронения отходов;
- разрабатывать и принимать меры по уменьшению объемов (предотвращению) образования отходов;
- осуществлять производственный контроль за состоянием окружающей среды и не допускать вредного воздействия отходов, продуктов их взаимодействия и (или) разложения на окружающую среду, здоровье граждан, имущество, а в случае оказания такого воздействия принимать меры по ликвидации или уменьшению последствий этого воздействия;
- разрабатывать и утверждать инструкции по обращению с отходами производства, а также обеспечивать их соблюдение;

- вести учет отходов и проводить их инвентаризацию в порядке, установленном настоящим Законом и иными актами законодательства об обращении с отходами.

- обеспечивать разработку и утверждение нормативов образования отходов производства, подлежащих хранению на объектах хранения отходов или захоронению на объектах захоронения отходов, за исключением индивидуальных предпринимателей и микроорганизаций, а также соблюдение этих нормативов;

- обеспечивать установление степени опасности отходов производства и класса опасности опасных отходов производства, если степень опасности этих отходов и класс их опасности не указаны в классификаторе отходов, образующихся в Республике Беларусь.

- использовать транспортные средства, обеспечивающие безопасную перевозку отходов.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие обращение с отходами, обязаны:

- обеспечивать сбор отходов и их разделение по видам, за исключением случаев, когда смешивание отходов разных видов допускается в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

- обеспечивать обезвреживание и (или) использование отходов, а также их хранение в санкционированных местах хранения отходов или захоронение в санкционированных местах захоронения отходов;

- разрабатывать и принимать меры по уменьшению объемов (предотвращению) образования отходов;

- осуществлять производственный контроль за состоянием окружающей среды и не допускать вредного воздействия отходов, продуктов их взаимодействия и (или) разложения на окружающую среду, здоровье граждан, имущество, а в случае оказания такого воздействия принимать меры по ликвидации или уменьшению последствий этого воздействия;

- разрабатывать и утверждать инструкции по обращению с отходами производства, а также обеспечивать их соблюдение;

- вести учет отходов и проводить их инвентаризацию в порядке, установленном Законом Республики Беларусь «Об обращении с отходами» и иными актами законодательства об обращении с отходами.

- обеспечивать разработку и утверждение нормативов образования отходов производства, подлежащих хранению на объектах хранения отходов или захоронению на объектах захоронения отходов, за исключением индивидуальных предпринимателей и микроорганизаций, а также соблюдение этих нормативов;

- обеспечивать установление степени опасности отходов производства и класса опасности опасных отходов производства, если степень опасности этих

отходов и класс их опасности не указаны в классификаторе отходов, образующихся в Республике Беларусь.

-использовать транспортные средства, обеспечивающие безопасную перевозку отходов.

Перевозка отходов производства, в том числе их погрузка и разгрузка, осуществляется с использованием транспортных средств, предотвращающих попадание таких отходов в окружающую среду, или с применением мер, исключающих (предотвращающих) выпадение твердых и пролив жидких отходов из транспортного средства (применение средств пылеподавления (тентов и другое) для пылящих отходов и другое).

Запрещается размещение объектов долговременного хранения отходов в границах детального плана.

Хранение отходов производства должно осуществляться в помещениях в условиях, исключающих переход вредных химических компонентов отходов, веществ в них содержащихся, в компоненты природной среды, а также на площадках, имеющих твердое покрытие, выполненное из различных видов уплотненных минеральных смесей или каменных материалов (щебень, гравий, шлак, асфальт, бетон и другое).

Хранение пылящих отходов производства в открытом виде, на открытых площадках, должно осуществляться с применением средств пылеподавления.

Также сбор отходов может быть организован в соответствии с требованиями п.5.1 ТКП 17.11-08-2024 (33040/33140) «Охрана окружающей среды и природопользование. Технические требования к обращению с коммунальными отходами».

Периодичность вывоза отходов в соответствии с схемой обращения с коммунальными отходами на территории г.Минска.

В соответствии с Концепцией создания объектов по сортировке и использованию твердых коммунальных отходов и полигонов для их захоронения, утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23.10.2019 № 715 (ред. от 18.05.2023), г.Минск относится к Минской городской зоне обслуживания объекта по обращению с ТКО. Дальнейшее захоронение отходов должно осуществляться в соответствии с требованиями Концепции.

Обращение с отходами на территории объектов, осуществляющих экономическую деятельность, должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства об обращении с отходами.

Выводы по экологическому разделу

Размещение рассматриваемого объекта при условии реализации мероприятий, изложенных в подразделах 3.2 и 3.3., возможно, а также при условии реализации восполнения дефицита озелененных территорий ограниченного пользования.

4 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

4.1 Существующее положение

Территория проектирования находится в центральной зоне г. Минска, транспортное обслуживание обеспечивается с переулка Тростенецкого.

На проектируемой территории размещается здание столовой и небольшие коммунальные сооружения, складского и гаражного типа.

Пер. Тростенецкий – улица местного значения категории «Е», подключается нерегулируемым пересечением к ул. Тростенецкой и регулируемым пересечением к просп. Партизанскому. По пер. Тростенецкому организован односторонний режим движения в направлении Партизанского проспекта. Ближайшие остановочные пункты наземного пневмоколёсного транспорта размещаются на пересечении просп. Партизанского и пер. Тростенецкого, расстояние до них от проектируемой территории составляет 200 м. В зоне пешеходной доступности на расстоянии 700 м, расположена станция метрополитена «Пролетарская». Таким образом, на сегодняшний день, проектируемая территория имеет хорошее транспортное обслуживание как индивидуальным, так и массовым маршрутным транспортом. Схема размещения проектируемой территории в увязке с существующей уличной сетью представлена на рисунке 4.1.1.

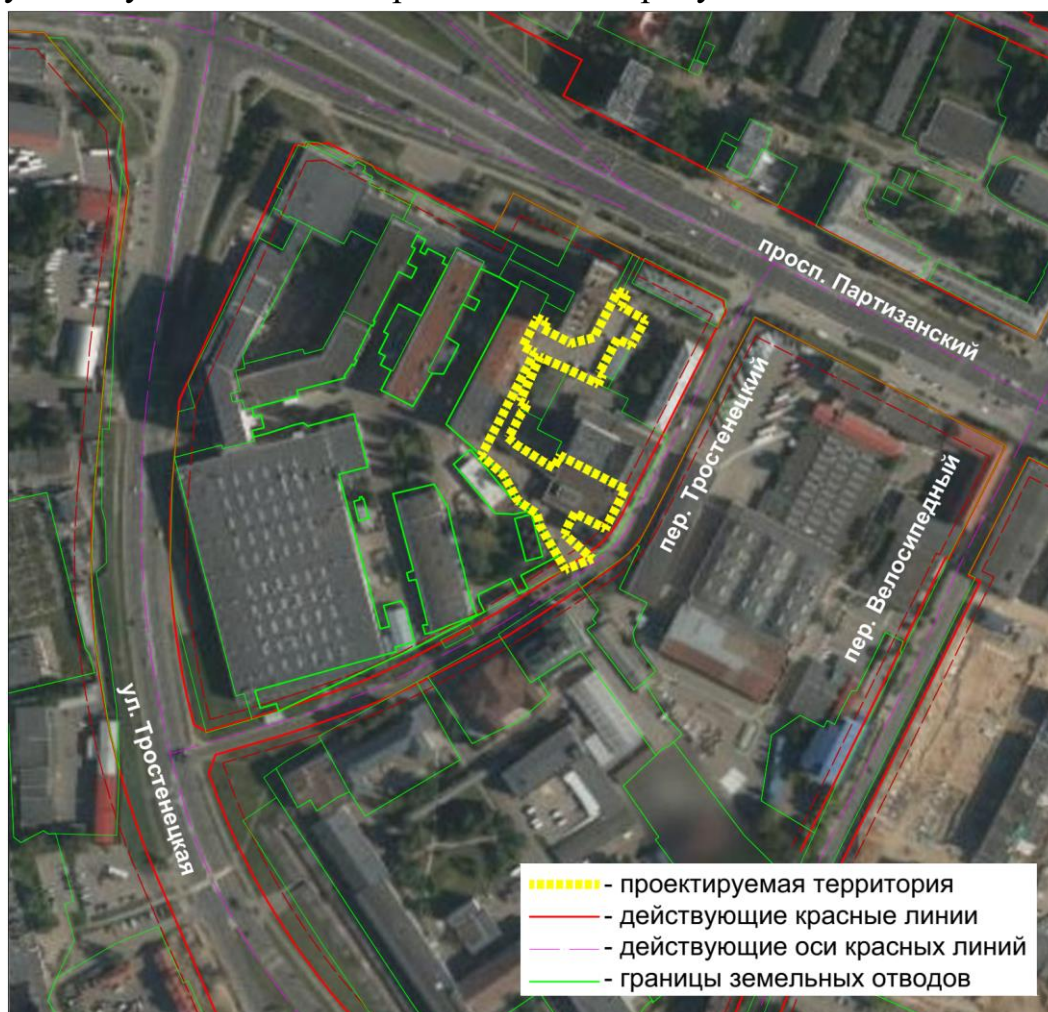


Рисунок 4.1.1 – Схема размещения проектируемой территории

4.2 Проектные решения градостроительной документации детального планирования

Проектируемая территория находится в границах разработанного проекта детального планирования «Градостроительный проект 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», объект 26/2018, разработчик УП «МИНСКГРАДО» (далее ПДП). ПДП утвержден 26.02.2021г. решением Мингорисполкома №583.

Фрагмент чертежа «Схема уличной сети и транспортного обслуживания» на расчётный срок представлен на рисунке 4.2.1.

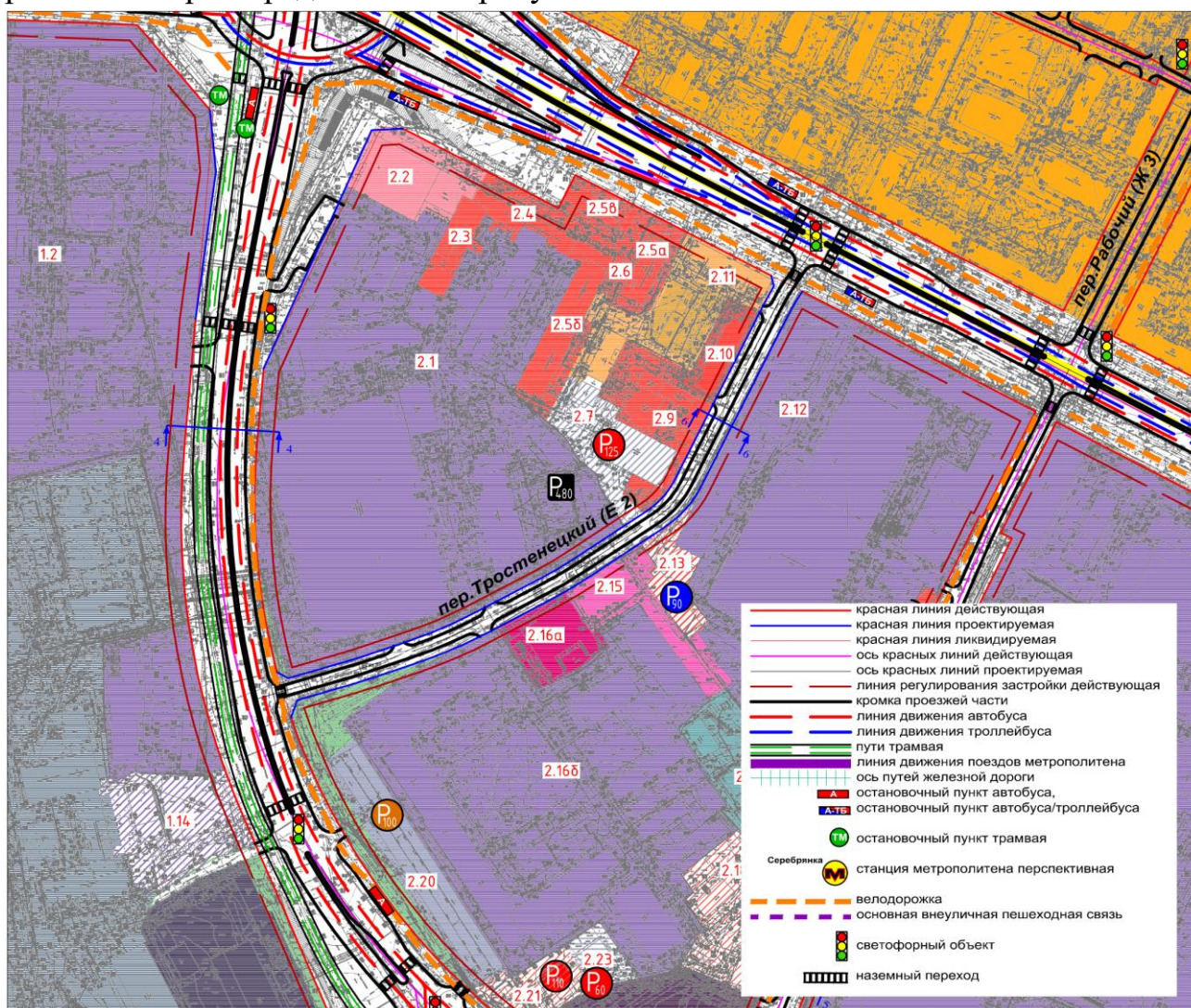


Рисунок 4.2.1 – Фрагмент чертежа «Схема уличной сети и транспортного обслуживания» на расчётный срок

В соответствии с решениями ПДП, на расчётный срок принципиальных изменений по уличной сети и транспортному обслуживанию вокруг проектируемой территории не произойдёт.

Согласно ПДП, на месте проектируемого объекта размещается многоуровневая стоянка на 125 машино-мест.

4.3 Расчёт потребности в местах хранения транспорта

В рамках настоящего обоснования произведен перерасчёт потребности в местах хранения транспорта для всей территории в границах ПДП (таблица 4.3.1). Необходимость пересчёта вызвана изменением норм по обеспечению местами хранения транспорта объектов общественного назначения. Расчёт выполнен в соответствии с СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населённых пунктов».

Таблица 4.3.1. Расчёт потребности в местах хранения транспорта для территории ПДП

№ п/п	№ по эксл.	Наименование объекта	Расч. ед.	Кол-во расчётных ед	Расчетный показатель на 1 м/м	кол-во м/м	этап	по ПДП	
1 ПО									
1	1.1	филиал "Минские тепловые сети", ТЭЦ-2	раб в 2 см.	1013	10	103	сущ		
2	1.2	СОАО "Коммунарка"	раб в 2 см.	1413	10	142	сущ		
3	1.3	ОАО "Белэлектромонтаж"	раб в 2 см.	200	10	20	сущ		
4	1.4	ООО «Эквиум», ул. Тростенецкая, 8	м ² торг. пл.	53	20	3	сущ		
		общепит, ЧТУП "НЛ-Сервис", ул. Тростенецкая, 8	пос. мест	13	5	3			
		ЗАО "ДЛМ"	раб в 1 см.	50	3	17			
5	1.6	Участок перспективного освоения (административно-деловой объект) с паркингом на 695 м/м	м ² пол. пл	7000	30	234	1	БЫЛО	508
6	1.11	Участок перспективного освоения (культурно-просветительный объект с паркингом на 320 м/м):					2		
		торгово-выставочный зал	ед. пос.	200	10	20			
		медиаотека	ед. пос.	40	10	4			
		пром. торговля	м ² торг. пл	350	12	30			
		прод. торговля	м ² торг. пл	300	12	25			
		общепит	пос. мест.	100	5	20			
7	1.12	Участок перспективного освоения (производственный объект)	раб в 2 см.	50	10	6	1		
8	1.13	ЗАО "ЦНИП"	раб в 2 см.	153	10	16	1		
9	1.14	Участок перспективного освоения (производственный объект)	раб в 2 см.	180	10	18	1		
Итого по 1ПО:						661		БЫЛО	935
2 ПО									
1	2.1	ЧТУП «КалинВлад», пр-т Партизанский, 2	м ² торг. пл.	20	20	1	сущ		
		Общество с дополнительной ответственностью "АГРАРНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ ДОМ", пр-т Партизанский, 2	м ² торг. пл	91	20	5			
		Общество с ограниченной ответственностью "Гикон", пр-т Партизанский, 2	м ² торг. пл	10	20	1			
		быт .обсл. Антоненко Ю. А., пр-т Партизанский, 2	раб. и ед. пос.	3	5	1			
		быт .обсл. Канашевич Н. В., пр-т Партизанский, 2	раб. и ед. пос.	3	5	1			
		Научно-производственный холдинг точного машиностроения "Планар"	раб в 2 см.	816	10	82			

2	2.2	офисы	м ² пол. пл	500	30	17	сущ	БЫЛО	36
		спорт. Помещения	м ² общ. пл.	200	30	7			
		культ-быт. обл. ООО «Свой лунапарк»	раб. и ед. пос	5	5	1			
		непрод. Магазин	м ² торг. пл	152	12	13			
		прод. Магазин.	м ² торг. пл	211	12	18			
		ресторан-клуб	пос. мест	280	5	56			
3	2.3	ГУ "ГХУ Управления делами Президента Республики Беларусь"	м ² пол. пл	3830	30	128	сущ	БЫЛО	274
		ОАО "КБТЭМ-ОМО"							
4	2.4	ОАО "Планар-СО"	м ² пол. пл	1080	30	36	сущ	БЫЛО	78
		ГУ "ГХУ Управления делами Президента Республики Беларусь"							
5	2.5а	административное здание	м ² пол. пл	5500	30	184	сущ	БЫЛО	393
6	2.5б	административное здание	м ² пол. пл	4430	30	148	сущ	БЫЛО	317
7	2.7	административное здание	по проекту			47	1		
8	2.6	ОАО "ЦНИИТУ"	м ² пол. пл	750	30	25	сущ	БЫЛО	54
		ГУ "ГХУ Управления делами Президента Республики Беларусь"							
9	2.9	Аптека. пр-т. Партизанский, 6 а	м ² торг. пл	50	20	3	сущ		
		Частное торгово-производственное унитарное предприятие "Авандей-Дизайн", пр-т Партизанский, 6а	м ² торг. пл	84	20	5			
		быт .обсл. ЧТПУП «Авандей-Дизайн», пр-т Партизанский, 6а	раб. и ед. пос.	4	5	1			
		ООО "Тимпол Н"	м ² пол. пл	780	30	26		БЫЛО	56
		ООО "Артпол Инвест"							
		ООО "ТимПол Инвест"							
		ООО "Ладомир"							
		ОАО "Белинвестбанк"	раб.и ед. пос.	90	15	6			
ЗАО "МТБанк"									
10	2.10	Участок перспективного освоения (многофункциональный общественный объект):					2		
		офисы	м ² пол. пл	720	30	24		БЫЛО	52
		общепит	пос. мест	30	5	6			
		Бытовое обслуживание	раб. и ед. пос.	19	5	4			
		Торговые объекты	м ² торг. пл.	250	12	21			
		аудитории	пос. мест	100	10	10			
11	2.12	общепит, КТУП "Минсктранс", пр-т Партизанский, 6	пос. мест	100	5	20	сущ		
		Филиал "Ремонтно-механический завод" КТУП "Минсктранс"	раб в 2 см.	422	10	43			
12	2.13	Участок перспективного освоения (административно-деловой объект с паркингом на 90 м/м)	м ² пол. пл	850	30	29	2	БЫЛО	61
13	2.14	ИУП по операциям с недвижимостью "Риэл Рент"	м ² пол. пл	7050	30	235	2	БЫЛО	504
14	2.15	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОКСИМАВЕСТ", ул. Тростенецкая, 3	м ² торг. пл	397	20	20	сущ		
		быт .обсл. УП "Проксима Сервис", ул. Тростенецкая, 3	раб. и ед. пос.	5	5	1			
		быт .обсл. ООО "АуриХум", ул. Тростенецкая, 3	раб. и ед. пос.	4	5	1			
		быт .обсл. ООО "АуриХум", ул. Тростенецкая, 3	раб. и ед. пос.	8	5	2			
		Сауна (ООО "Хотлайф"), ул. Тростенецкая, 3	раб. и ед. пос.	30	5	6			
		Спортивные помещения, ул. Тростенецкая, 3	м ² общ. пл.	600	30	20			
15	2.16а	Открытое акционерное общество "ЭЛЕМА", ул. Тростенецкая, 5а	м ² торг. пл	464	20	24	сущ		
		быт .обсл. ООО "Назаренко В.К.", ул. Тростенецкая, 5	раб. и ед. пос.	5	5	1			
		общепит, ОАО "ЭЛЕМА", ул. Тростенецкая, 5	пос. мест	120	5	24			

		общепит, ЧУП по оказанию услуг "Здоровья", ул. Тростенецкая, 5	пос. мест	70	5	14			
		Дом Культуры ОАО «Элема», ул. Тростенецкая, 5	пос. мест	260	10	26			
16	2.166	Швейная фабрика	раб в 2 см. см.	1083	10	109	сущ		
17	2.17	Комитет государственной безопасности Республики Беларусь	раб.и ед. пос.	60	5	12	сущ		
18	2.18	Участок перспективного освоения (административно-деловой объект с паркингом на 250 м/м)					1		
		офисы	м ² пол. пл	2800	30	94		БЫЛО	200
		общепит	пос. мест.	100	10	10			
19	2.19	УО "Минский государственный областной лицей"	уч.	50	50	1	сущ		
		Главное управление по образованию Мингорисполкома	м ² пол. пл	980	30	33		БЫЛО	70
20	2.21	Участок перспективного освоения (административно-деловой объект с паркингом на 170 м/м)					1		
		паркинг на 110 м/м							
		офисы	м ² пол. пл	1950	30	65		БЫЛО	140
		торгово-выставочный зал	ед. пос.	90	10	9			
		общепит	пос. мест.	80	10	8			
21	2.22	ООО "7 ярус" (склад)	раб в 2 см.	80	10	8	сущ		
22	2.11	Индивидуальный предприниматель Пупко Сергей Владимирович, пр-т Партизанский, 4	м ² торг. пл	15	20	1	сущ		
Итого по 2ПО:						1693		БЫЛО	2837
3 ПО									
1	3.1	Технопарк с паркингами на 1800, 240, 280 и 314 м/м:					2	БЫЛО	1729
		ТЕХНОПАРК ПО ПРОЕКТУ				1117			
2	3.2	ЧТПУП "БифалТорг". пер. Велосипедный, 5	пос. мест	30	5	6	сущ		
		ОАО "Беллифт", ОАО "Лифтсервис", ОАО "Белтехнолифт", ОАО "Минскилфт", ОАО "Беллифтпроект"	раб в 2 см.	1260	10	123			
3	3.3	Ремонтно-строительный трест Управления делами Президента Республики Беларусь (склад)	раб в 2 см.				2		
		РПТУП "Беларусьторг":							
		прод.товары	м ² торг. пл	360	12	20			
		не прод. Товары	м ² торг. пл	1900	20	95			
4	3.4	ОАО "Центрэнергоагрегат"	раб в 2 см.	120	10	12	сущ		
5	3.7	Ремонтно-строительный трест Управления делами Президента Республики Беларусь	раб в 2 см.	334	10	34	сущ		
		СООО "Армянский стандарт"							
		торг. помещ. (непрод. Товары)	м ² торг. пл	58	20	3			
Итого по 3ПО:						1410		БЫЛО	2022
4 ПО									
1	4.3	МРУПЭ "Минскэнерго"	раб в 2 см.	124	10	13	сущ		
2	4.4	ООО "ТВК Истэйт"	раб в 2 см.	166	10	17	сущ		
3	4.5	УП "Спецкоммунавтотранс"	раб в 2 см.	500	10	50	2		
4	4.6	ООО "Мидвэй"	раб в 2 см.	5	10	1	сущ		
5	4.7	Участок перспективного освоения (производственный объект)	раб в 2 см.	450	10	45	1		
6	4.8	магазин, СООО «ЮНАЙТЕД КОМПАНИ», ул. Тростенецкая, 20а	м ² торг. пл.	120	12	10	сущ		
		кафе, СООО «ЮНАЙТЕД КОМПАНИ». ул. Тростенецкая, 20а	пос. мест	12	5	3			
		СООО "Юнайтед Компани", заправка	раб. в 1 см.	7	2	3			

7	4.9	СООО "Ремондис Минск"	раб в 2 см.	250	10	25	сущ			
		ООО "Минские телевизионные информационные сети"								
		УП "Спецкоммунавтотранс"								
8	4.10	КУПП "Минскводоканал"	раб в 2 см.	1015	10	102	сущ			
9	4.11	УП "Ремавтодор Ленинского района г. Минска"	раб в 2 см.	276	10	28	сущ			
10	4.14	ОДО "Экология города"	раб в 2 см.	450	10	45	1			
11	4.15	Участок перспективного освоения (административно-деловой объект с паркингом на 930 м/м):					2			
		офисы	м ² пол. пл	9800	30	327		БЫЛО	700	
		общепит	пос.мест	200	10	20				
12	4.16	Департамент охраны МВД Республики Беларусь	раб. и ед. пос.	140	15	10	2			
13	4.19	Участок перспективного освоения (коммунально-обслуживающий объект)	раб в 2 см.	185	10	19	2			
		непрод. Торговля	м ² торг. пл	250	20	13				
		офисы	м ² пол. пл	1420	14	102				
		сто	раб. в 1 см.	20	3	7				
		мойка	раб. в 1 см.	10	3	4				
14	4.20	производственный объект	раб в 2 см.	223	10	23	1			
Итого по 4ПО:							867		БЫЛО	1240
Всего необходимо:							4631		БЫЛО	7034

В соответствии с выполненным расчётом, общая потребность в местах для хранения автомобилей для объектов различного назначения, приведенная к современным нормативным требованиям, в границах ПДП составит **4631** мест. Расчёт, выполненный в составе ПДП по действующим на момент разработки нормативам, определил потребность в **7034** места, т.е., в 1,5 раза больше.

Для планировочного образования 2, в котором размещается проектируемый объект, потребность в местах хранения транспорта составит **1693** места. По расчёту, выполненного в составе ПДП, потребность определена в **2837** мест, т.е., в 1,7 раза больше.

Для самого объекта проектирования (№ 2.7 по экспликации ПДП) необходимо **47** мест для хранения транспорта согласно предоставленного расчёта потребности в машино-местах. В рамках ПДП на месте проектируемого объекта размещается многоуровневая стоянка на 125 машино-мест, без объектов обслуживания, для обеспечения расчётным количеством машино-мест, в том числе, объектов на сопредельной территории.

По концепции ПДП, общая потребность в местах хранения транспорта для всех объектов, компенсировалась за счёт размещения многоуровневых, встроенных, пристроенных стоянок, в составе новых и реконструируемых объектов в сумме на всю территорию проектирования. Например: существующий общественный объект, имеющий в границах своего землепользования плоскостную парковку на 20 м/м, и требующий по расчёту минимально 50 м/м,

размещал свой дефицитные 30 м/м на стоянке другого землепользователя, в составе его объекта.

Согласно действующих нормативов, в соответствии с п. 11.7.19 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населённых пунктов», «...требуемое для объекта общественного назначения количество парковочных мест, установленное расчётом, должно быть расположено в пределах участка, отведённого под застройку данного объекта». Таким образом, нормируется минимальная обеспеченность объектов нового строительства, которая должна быть реализована в границах их землепользования. Для существующих объектов нормативные требования по обеспеченности парковками однозначно не определены, расчётная потребность может обосновываться как в сторону увеличения, так и уменьшения на основании сопоставления ряда факторов (п.11.7.12а, СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населённых пунктов»), а их реализация относится к компетенции собственника с учётом фактического спроса на машино-места, территориальной возможности и пр.

Выводы по транспортному разделу

С учётом изложенного, 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 действующим нормативным требованиям;
- возможности применения подходов размещения потребного количества машино-мест в границах землепользования, в том числе, для существующих сохраняемых объектов.

5 Инженерное обеспечение

5.1 Водоснабжение

Район обеспечивается питьевой водой от единой централизованной системы водоснабжения города.

По просп. Партизанскому проложен питающий водопровод Ø400 мм.

От распределительного водопровода Ø250 мм по просп. Партизанскому на территорию проектирования выполнен внутривладосточный ввод водопровода Ø200 мм. По территории проложены внутривладосточные сети Ø100 мм.

Расход воды принят в соответствии с нормативами согласно СН 4.01.03-2019 «Системы внутреннего водоснабжения и канализации зданий».

Ориентировочный расчет водопотребления приведен в табл. 5.1.1.

Таблица 5.1.1. – Ориентировочный расчет водопотребления

№ по эксплуатации	Наименование учреждения	Общая площадь	Норма водопотребления			Средне- суточное потребление	Максимально-суточное потребление	Среднее часовое потребление	Максимальное часовое потребление	Максимальное секундное потребление
			м ²	единица	к-во					
Новое строительство										
«Реконструкция здания столовой, расположенной по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 с изменением функционального назначения под административное здание и реконструкция капитального строения "Гараж" для создания испытательной лаборатории автотранспорта"										
	Адм.деловое здание	550	раб.	130	12	1,7				
	Испытательная лаборатория автотранспорта	186	раб.	10	12	0,1				
ИТОГО (дополнительно)		736	раб.	140		1,8	2,2	0,2	0,2	0,06

Техническая возможность присоединения к системе водоснабжения определяется проектом.

Водоснабжение объекта планируется от существующих внутриплощадочных сетей водопровода с выполнением необходимой реконструкции.

Решения по прокладке распределительных водопроводов (трассировка, диаметры и точки подключения к существующим водопроводам) будут уточняться при дальнейшем проектировании в соответствии с техническими условиями на водоснабжение.

5.2 Водоотведение (канализация)

Территория проектирования относится к бассейну канализования коллектора «Главный».

Бытовые сточные воды от объектов застройки по сборному внутриплощадочному трубопроводу Ø300 – Ø350 мм отводятся в сборный коллектор бытовой канализации 400 мм по просп. Партизанскому с выпуском сточных вод в магистральный коллектор 2×Ø1750мм «Главный» на пересечении с ул. Олега Кошевого.

В расчетах нормы водоотведения приняты равными нормам водопотребления.

Ориентировочный расчет водоотведения приведен в табл. 5.2.1.

Таблица 5.2.1 – Ориентировочный расчет водоотведения

№ по экспликации	Наименование учреждения	Общая площадь	Норма водоотведения				Средне-суточное водоотведение	Максимально-суточное водоотведение	Среднее часовое водоотведение	Максимальное часовое водоотведение	Максимальное секундное
			м2	единица	к-во	л/сут /ед	м3/сутки	м3/сутки	м3/ч	м3/ч	л/сек
Новое строительство											
«Реконструкция здания столовой, расположенной по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 с изменением функционального назначения под административное здание и реконструкция капитального строения "Гараж" для создания испытательной лаборатории автотранспорта»											
	Адм.деловое здание	550	раб.	130	12	1,7					
	Испытательная лаборатория автотранспорта	186	раб.	10	12	0,1					
ИТОГО (дополнительно)		736	раб.	140		1,8	2,2	0,2	0,2	0,06	

В соответствии с письмом УП «МИНСКВОДОКАНАЛ» от 28.11.2025 №1-26/4221 водоотведение (канализация) от существующего здания по просп. Партизанскому, 2/4 осуществляется через участки сетей хозяйственно-бытовой канализации, находящихся в совместной эксплуатационной ответственности с ООО «ТИМПОЛ Н», ЧТУП «Нетто», ОАО «Белинвестбанк».

Для рассмотрения вопроса о технической возможности водоотведения (канализации) объекта предварительно необходимо предоставить письменные соглашения от ООО «ТИМПОЛ Н», ЧТУП «Нетто», ОАО «Белинвестбанк» на подключение (канализование) объекта по существующим сетям хозяйственно-бытовой канализации.

Ближайшие коммунальные канализационные сети, которые можно рассматривать в качестве точки подключения объекта, расположены в районе просп. Партизанского на расстоянии около 100 – 150 метров от участка строительства.

Техническая возможность присоединения к системе водоотведения определяется проектом.

Решения по прокладке распределительных сетей бытовой канализации (трассировка, диаметры и точки подключения к существующим сетям) будут уточняться при дальнейшем проектировании в соответствии с техническими условиями на водоотведение (канализацию).

5.3 Инженерная подготовка территории

Поверхность участка проектирования ровная с небольшим уклоном в

сторону пер. Тростенецкий.

Абсолютные отметки рельефа на территории объекта изменяются от 208,45 м до 207,00 м.

Инженерные мероприятия:

общеплощадочные работы по планировке территории, планировочные работы, связанные с прокладкой инженерных сетей, благоустройство и восстановление нарушенного благоустройства;

определение планировочных отметок площадки застройки, обеспечивающих отвод поверхностных и канализационных сточных вод с допустимым уклоном в существующие сети дождевой и бытовой канализаций.

5.4 Дождевая канализация

Территория проектирования относится к бассейну водосбора коллектора «Слепянка».

С рассматриваемой территории поверхностные воды отводятся по сети дождевой канализации $\varnothing 300 - \varnothing 400$ мм в сборный уличный коллектор $\varnothing 500 - 600$ мм по пер. Тростенецкому.

Расчетные расходы водоотведения поверхностных сточных вод определены по среднему коэффициенту поверхности бассейна стока в соответствии с СН 4.01.02-2019 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

Расчетный расход дождевого стока с территории проектирования составит 50 л/с.

Для определения технической возможности подключения объекта к указанной сети необходимо выполнить гидравлический расчет с целью установления пропускной способности существующей сети дождевой канализации с учетом поверхностного стока с территории проектируемого объекта, при условии согласования точки подключения с УП «Горремливнесток».

На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых сточных вод, предусматривается устройство локальных очистных сооружений.

Конкретные решения по строительству системы дождевой канализации определяются при дальнейшем проектировании с учетом технических условий на дождевую канализацию.

5.5 Теплоснабжение

Рассматриваемая территория относится к зоне теплоснабжения ТЭЦ-2.

По просп. Партизанскому проложена тепловая магистраль $2 \times \varnothing 820$ мм ТМ05.

Теплоснабжение существующих зданий выполнено от внутриплощадочных тепловых сетей $2 \times \varnothing 273$ мм по пер. Тростенецкому.

Расчеты тепловых нагрузок на отопление и вентиляцию отдельно стоящих зданий общественного назначения выполнены по удельным тепловым отопительным и вентиляционным характеристикам каждого здания с учетом его строительного объема и назначения. Расход горячей воды принят в соответствии с нормативами на одного работающего, посетителя в соответствии с СН 4.01.03-2019.

Результаты ориентировочного вариантного расчета теплопотребления приведены в таблице 5.5.1.

Таблица 5.5.1 – Ориентировочный расчет теплопотребления

№ по эскизации	Наименование	Общая площадь	Норма потребления ГВ			Расчетный тепловой поток		Средний тепловой поток на ГВ	Сумм. макс. тепловой поток на ОВ и ГВ
						На отопление	На вентиляцию		
						МВт	МВт		
м ²	единица	к-во	Вт/чел (л/сут/ед)						
Новое строительство									
«Реконструкция здания столовой, расположенной по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 с изменением функционального назначения под административное здание и реконструкция капитального строения "Гараж" для создания испытательной лаборатории автотранспорта»									
	Адм.деловое здание	550	раб.	130	5	0,04	0,01	0,004	0,05
	Испытательная лаборатория автотранспорта	186	раб.	10	5	0,02	0,01	0,0003	0,03
	ИТОГО (дополнительно)	736				0,06	0,02	0,004	0,08
								Гкал/час	0,07

В соответствии с письмом УП «Минские тепловые сети» от 25.11.2025 № 708-СММДО техническая возможность отпуска дополнительной тепловой нагрузки в размере 0,07 Гкал/ч имеется. Тепловые сети в данном квартале имеют ведомственную принадлежность и не находятся на балансе РУП «МИНСКЭНЕРГО».

Решения по прокладке распределительных тепловых сетей (трассировка, диаметры и точки подключения к существующим сетям) будут уточняться при дальнейшем проектировании в соответствии с техническими условиями на теплоснабжение.

5.6 Электроснабжение

Электроснабжение объекта проектирования осуществляется на напряжении 0,4 кВ от кабельной сети района.

Расчет электрических нагрузок выполнен на шинах 10 кВ в соответствии с ТКП 662-2021.

Результаты расчета приведены в таблице 5.6.1.

Таблица 5.6.1 – Ориентировочный расчет электропотребления

Наименование учреждения	Общая площадь	Удельная электрическая нагрузка			Максимальная электрическая нагрузка МВт	Коэффициент несовпадения максимумов	Расчетная электрическая нагрузка МВт
		единица	к-во	кВт/ед			
Новое строительство							
«Реконструкция здания столовой, расположенной по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 с изменением функционального назначения под административное здание и реконструкция капитального строения "Гараж" для создания испытательной лаборатории автотранспорта»							
Адм.деловое здание	550	м ² общ.пл.	550	0,071	0,04	0,8	0,03
Испытательная лаборатория автотранспорта	186	м ² общ.пл.	186	0,071	0,01	0,8	0,01
ИТОГО (дополнительно)	736	м ² общ.пл.	736		0,05		0,042

Существующие электрические кабели 10 кВ и 0,4 кВ, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии, подлежат замене, попавшие под пятна застройки – выносу.

Решения по схеме электроснабжения будут уточняться при дальнейшем проектировании в соответствии с техническими условиями.

5.7 Газоснабжение

Сети газоснабжения отсутствуют. Газоснабжение объекта не предусматривается.

5.8 Телефонизация

Существующие здания на территории проектирования обеспечены телефонной связью в соответствии с потребностью.

Сеть телефонной канализации ТК-20 проложена по просп. Партизанскому, ТК-3 по пер. Тростенецкому.

Удовлетворение потребности в телефонной связи новых объектов предлагается выполнить от существующей сети телефонной канализации.

Предусматривается использование пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное

телевидение IPTV, высокоскоростной интернет), выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем, установка оптического распределительного шкафа.

Объект находится в зоне действия основных операторов сотовой связи г. Минска.

Сохраняемые транзитные сети телефонной канализации подлежат выносу из-под пятна застройки.

Решения по телефонизации (трассировка, точки подключения к существующим сетям) будут уточняться при дальнейшем проектировании и в соответствии с техническими условиями на телефонизацию.

5.9 Радиофикация

Радиофикация абонентов осуществляется путем установки УКВ-ЧМ приемников.

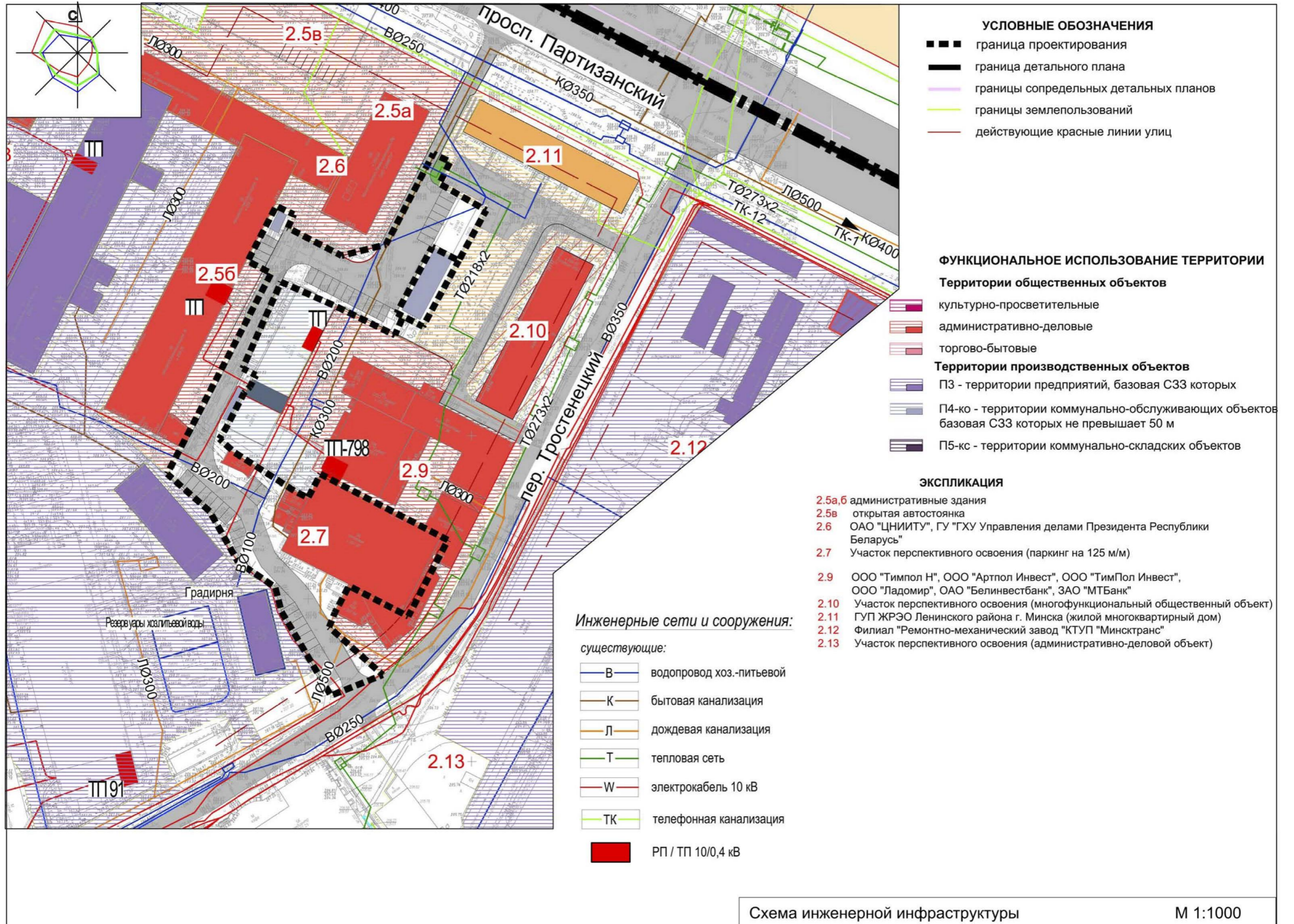
Для оповещения в чрезвычайных ситуациях могут использоваться различные каналы информации, включая эфирное радиовещание, телевидение, сеть передачи данных и др.

5.10 Сети эфирно-кабельного телевидения

Территория объекта находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ г. Минска.

Предусматривается использование пассивных оптических сетей (PON), сетей поколения (NGN/IMS) с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Решения по инженерному обеспечению проектируемого объекта будут уточняться при дальнейшем проектировании с учетом технических условий эксплуатирующих организаций.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ■ ■ граница проектирования
 - граница детального плана
 - границы сопредельных детальных планов
 - границы землепользований
 - действующие красные линии улиц

- ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**
- Территории общественных объектов**
- красно-розовые горизонтальные линии: культурно-просветительные
 - красные горизонтальные линии: административно-деловые
 - розовые горизонтальные линии: торгово-бытовые
- Территории производственных объектов**
- фиолетовые горизонтальные линии: ПЗ - территории предприятий, базовая СЗЗ которых
 - голубые горизонтальные линии: П4-ко - территории коммунально-обслуживающих объектов базовая СЗЗ которых не превышает 50 м
 - темно-фиолетовые горизонтальные линии: П5-кс - территории коммунально-складских объектов

- ЭКСПЛИКАЦИЯ**
- 2.5a,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 объект)
 - 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)

- Инженерные сети и сооружения:**
- существующие:
- В — водопровод хоз.-питьевой
 - К — бытовая канализация
 - Л — дождевая канализация
 - Т — тепловая сеть
 - W — электрокабель 10 кВ
 - ТК — телефонная канализация
 - РП / ТП 10/0,4 кВ

Схема инженерной инфраструктуры М 1:1000

Выводы по инженерному разделу

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.

6 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Согласно данным, предоставленным учреждением «Минское городское управление МЧС» (письмо от 18.11.2025 № 47/8-6/5091), объект проектирования расположен в пределах зоны обслуживания пожарного аварийно-спасательного подразделения (ПАСЧ №1 по ул. Рыбалко, 20А), в котором имеется специальная техника для спасения людей с высоты не более 24 м (от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического), а также по адресу ш. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 расположены защитные сооружения гражданской обороны № 7/02-57/У-П/260-В и № 7/02-58/У-П/260-В ГУ «Главное хозяйственное управление» Управления делами Президента Республики Беларусь.

7 Требования к застройке и участку

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

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

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

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

5. 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.**

6. Размещение на земельном участке художественно-декоративных композиций и малых архитектурных форм: **использовать оптимальный набор малых форм и декоративных элементов озеленения для оборудования территории.**

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

8. Ограждение земельного участка: **ограждение участка предусмотреть на время проведения строительных работ.**

9. 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):

- теплоснабжение
- водоснабжение
- бытовая канализация
- дождевая канализация
- электроснабжение
- телефонизация

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

11. 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.**

12. Мероприятия по обеспечению безбарьерной среды обитания для физически ослабленных лиц: **для обеспечения передвижения маломобильных групп населения должны быть предусмотрены соответствующие размеры дверей, тамбуров, коридоров, уборных в общественных помещениях, а также необходимые габариты крылец, пандусов и дорожек. Предусмотреть мероприятия по обеспечению непрерывности безбарьерной среды в соответствии с СН 3.02.12-2020 «Среда обитания для физически ослабленных лиц», включая отдельные парковочные места.**

8 Выводы

По результатам разработки проекта «Обоснование возможности размещения объекта «Обоснование 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»» можно сделать вывод о том, что размещение данного объекта на указанной территории *возможно*, не потребует корректировки основных положений градостроительного проекта детального планирования (объект №26/2018).

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.

9 Основания для разработки обоснования

31.10.25

Федосин Ю. П.
Сисигина Е. В.
Лобачук М. П.
ЗНП; Доробор; Трудодатраст
28.10.25



**АДКРЫТАЕ АКЦЫЯНЕРНАЕ
ТАВАРЫСТВА «ЦНИИТУ»
(ААТ «ЦНИИТУ»)**

220033, г. Минск, пр-т Партизанскі, 2/4,
тэл. (017) 311 84 00, факс (017) 223 75 04
e-mail: info@cniitu.by
р/р BY52BLBB30120100059904001001
Дырэцыя ААТ «Белінвестбанк» па г. Мінску
і Мінскай вобласці, БИК BLBBVY2X
АКПА 37410649, УНП 100059904

28.10.2025 № 4-1/1312

На № _____ ад _____

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО «ЦНИИТУ»
(ОАО «ЦНИИТУ»)**

220033, г. Минск пр-т Партизанский, 2/4,
тел. (017) 311 84 00, факс (017) 223 75 04
e-mail: info@cniitu.by
р/с BY52BLBB30120100059904001001
Дирекция ОАО «Белинвестбанк» по г. Минску
и Минской области, БИК BLBBVY2X
ОКПО 37410649, УНП 100059904

Взамен ранее направленного
№4-1/1265 от 15.10.2025

Первому заместителю директора –
главному инженеру
проектно-исследовательского
коммунального унитарного
предприятия «МИНСКГРАДО»
Проскуракову К.А.

ул. Комсомольская, 8
220030, г. Минск,

О разработке обоснования

Просим вас разработать обоснование возможности размещения с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования объектов:

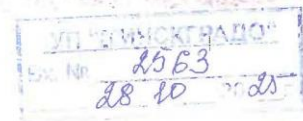
«Реконструкция здания столовой, расположенной по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4»;

«Реконструкция капитального строения «Гараж» для создания испытательной лаборатории транспорта».

Начальник главного управления
хозяйственного обеспечения и
арендных отношений

С.В.Ярош

Бельмач М.А.
+375 29 339 95 34



bc 2544

Сившинова Е.В.
 Радюшко Ю.П.
 Для учёта в работе
 09.12.25



**АДКРЫТАЕ АКЦЫЯНЕРНАЕ
 ТАВАРЫСТВА «ЦНИИТУ»
 (ААТ «ЦНИИТУ»)**

220033, г. Минск, пр-т Партизанскі, 2/4,
 тэл. (017) 311 84 00, факс (017) 223 75 04
 e-mail: info@cniitu.by
 р/р ВУ52ВЛВВ30120100059904001001
 Дырэцыя ААТ «Белінвестбанк» па г. Мінску
 і Мінскай вобласці, БИК ВЛВВВУ2Х
 АКПА 37410649, УНП 100059904

А-1/1461 № 08.12.2025

На № _____ ад _____

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ
 ОБЩЕСТВО «ЦНИИТУ»
 (ОАО «ЦНИИТУ»)**

220033, г. Минск пр-т Партизанский, 2/4,
 тел. (017) 311 84 00, факс (017) 223 75 04
 e-mail: info@cniitu.by
 р/с ВУ52ВЛВВ30120100059904001001
 Дирекция ОАО «Белинвестбанк» по г. Минску
 и Минской области, БИК ВЛВВВУ2Х
 ОКПО 37410649, УНП 100059904

Первому заместителю директора –
 главному инженеру
 проектно-исследовательского
 коммунального унитарного
 предприятия «МИНСКГРАДО»
 Проскуракову К.А.

ул. Комсомольская, 8
 220030, г. Минск

О внесении изменений

Просим вас внести изменения в пункт 1.1. договора подряда № 54/2025 от 29.10.2025 и соответствующие приложения к нему, в части, касающейся изменения наименования объекта «Реконструкция капитального строения «Гараж» для создания испытательной лаборатории транспорта» на «Реконструкция капитального строения «Гараж».

В связи с кадровыми изменениями дополнительное соглашение к договору подряда № 54/2025 от 29.10.2025 будет заключаться в лице исполняющего обязанности генерального директора Глушкова А.В., действующего на основании Устава и приказа от 19.11.2025 №475/к.

Начальник главного управления
 хозяйственного обеспечения и
 арендных отношений

С.В.Ярош

Бельмач М.А.
 +375 29 339 95 34



УТВЕРЖДЕНО
 Генеральный директор
 ОАО «ЦНИИТУ»
 Косовский А.А.
 2025 г.



ЗАДАНИЕ

Обоснование 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» для создания испытательной лаборатории транспорта

1. Наименование и границы проектируемой территории	Земельные участки с кадастровыми номерами 500000000003003907 и 500000000003004100, по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4.
2. Основание для разработки	Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 266 о совершенствовании архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. на основании ст.24 п.6. «Кодекса РБ об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» Письмо-заказ ОАО «ЦНИИТУ» от 28.10.2025г. № 4-1/1312
3. Общая характеристика проектируемой территории	В соответствии с генеральным планом г. Минска, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, участок расположен в производственной зоне 13 ПЗ. Площадь участков составляет 0,4566 га и .0,0209 га соответственно
4. Цель, основные задачи и требования к разработке обоснования	<p>Определение 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» для создания испытательной лаборатории транспорта, с отступлением от проекта «Градостроительный проект детального планирования производственной зоны 13 ПЗ в границах просп. Партизанский – участок 2-го кольца – границы ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР – участок 1-го транспортного кольца», утвержденного решением Мингорисполкома 26 февраля 2021 № 583 на основании предпроектных проработок.</p> <p>4.2 Основные задачи проекта: определение возможности реконструкции объектов с изменением функционального назначения, а также установление градостроительных требований к территории на основании регламентов генерального плана г. Минска, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 №165</p> <p>4.3 При разработке обоснования необходимо руководствоваться требованиями:</p>

	<p>законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Республики Беларусь;</p> <p>нормативных правовых актов (НПА) и технических нормативных правовых актов (ТНПА) Республики Беларусь.</p> <p>4.4 Состав и содержание обоснования могут быть уточнены в процессе разработки обоснования.</p>
5. Порядок получения и сбора исходных данных, использования картографических и топографических подоснов	<p>5.1 Исходные данные по предлагаемому объекту предоставляются Заказчиком, данные по объектам на прилегающей территории собираются Исполнителем (разработчиком обоснования) и уточняются путем натурного обследования.</p> <p>5.2 Сроки сбора исходных данных определяются в соответствии с календарным планом договора.</p>
6. Масштабы выполнения основных чертежей	М 1:1000 (уточняется в процессе разработки)
7. Необходимость выполнения исследований, инженерных изысканий и других работ (определение природных условий, экологической, социально-экономической и демографической ситуации; развитие производственной, социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры; охрана историко-культурного и природного наследия, расчета зон возможных ЧС и т.п.)	<p>В составе обоснования предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - градо-экономический анализ территории; - анализ транспортной инфраструктуры; - расчет инженерных нагрузок на объект; - получение информации от эксплуатирующих организаций о технической возможности подключения к инженерным сетям; - анализ соблюдения требований и ограничений, установленных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, дорожного движения, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, гражданской обороны, радиационной безопасности.
8. Информация о дополнительных видах работ и копиях проектных материалов	<p>Передать Заказчику (с сопроводительным письмом):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 экземпляра обоснования на бумажном носителе в полном объеме; - один экземпляр на электронном носителе с соблюдением требований по защите информации (CD-диск, полная версия с пояснительной запиской в формате .jpg, .pdf, .docx).
9. Другие требования и условия	<p>Проект выполнить в 2 этапа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1-й этап – установление расчетной потребности в машинах-местах в границах проектирования; - 2-й этап – обоснование в полном объеме. <p>По результатам первого этапа Заказчику передается отчет. На основании отчета Заказчик определяет необходимость дальнейшей разработки проекта.</p>

Первый заместитель директора –
главный инженер УП «МИНСКГРАДО»


К.А.Проскуряков

УТВЕРЖДЕНО

начальник главного управления
хозяйственного обеспечения и
арендных отношений
ОАО «ЦНИИТУ»

С.В.Ярош
2025 г.



Дополнение №1 к заданию

Обоснование 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» для создания испытательной лаборатории транспорта

1. Наименование объекта читать в следующей редакции:

Обоснование 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»

2. Пункт 4 пп. 4.1 «Цель, основные задачи и требования к разработке обоснования» читать в следующей редакции:

Определение 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», с отступлением от проекта «Градостроительный проект детального планирования производственной зоны 13 ПЗ в границах просп. Партизанский – участок 2-го кольца – границы ландшафтно-рекреационной зоны 27ЛР – участок 1-го транспортного кольца», утвержденного решением Мингорисполкома 26 февраля 2021 № 583 на основании предпроектных проработок.

Первый заместитель директора –
главный инженер УП «МИНСКГРАДО»  К.А.Проскуряков

10 Исходные данные

МІНСКІ ГАРАДСКІ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ
Дзяржаўнае аб'яднанне
«Мінская гарадская жыллвая гаспадарка»
**КАМУНАЛЬНАЕ УНІТАРНАЕ
ВЫТВОРЧАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«МІНСКВОДАКАНАЛ»**
(УП «МІНСКВОДАКАНАЛ»)
ул. Пуліхава, 15, 220088, г. Мінск
тэл.: +375 17 389 40 03
факс: +375 17 389 42 61
info@minskvodokanal.by
р/р ВУ47ВЛВВ30120100236027001001
Дырэкцыя ААТ «Белінвестбанк»
па г. Мінску і Мінскай вобласці, код ВЛВВВУ2Х
ул. Калектарная, 11, г. Мінск
УНП 100236027, АКПА 03371271



МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
Государственное объединение
«Минское городское жилищное хозяйство»
**КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«МИНСКВОДОКАНАЛ»**
(УП «МИНСКВОДОКАНАЛ»)
ул. Пулихова, 15, 220088, г. Минск
тел.: +375 17 389 40 03
факс: +375 17 389 42 61
info@minskvodokanal.by
р/с ВУ47ВЛВВ30120100236027001001
Дирекция ОАО «Белинвестбанк»
по г. Минску и Минской области, код ВЛВВВУ2Х
ул. Коллекторная, 11, г. Минск
УНП 100236027, ОКПО 03371271

От 28.11.2025 № 1-26/4021
На № 01-06-2/3272-5 от 21.11.2025

УП «Минскградо»

О технической возможности

УП «МИНСКВОДОКАНАЛ» (далее – предприятие), рассмотрев письмо от 21.11.2025 № 01-06-2/3272-5 по вопросу предоставления заключения о технической возможности водоотведения от объекта **«Обоснование 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» для создания испытательной лаборатории транспорта»** (далее – объект) с проектируемой нагрузкой 2,2 м³/сут, в рамках компетенции сообщает следующее.

Водоотведение существующего здания по пр. Партизанскому, 2/4 осуществляется через участки сетей хозяйственно-бытовой канализации, находящиеся в совместной эксплуатационной ответственности с ООО «ТИМПОЛ Н», ЧТУП «Нетто», ОАО «Белинвестбанк».

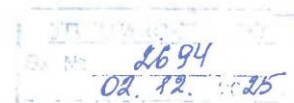
Для рассмотрения вопроса о технической возможности водоотведения объекта предварительно необходимо предоставить письменные соглашения от ООО «ТИМПОЛ Н», ЧТУП «Нетто», ОАО «Белинвестбанк» на подключение (канализование) объекта по существующим сетям хозяйственно-бытовой канализации.

Ближайшие коммунальные канализационные сети, которые можно рассматривать в качестве точки подключения объекта, расположены в районе пр. Партизанского на расстоянии около 100-150 метров от пятна строительства.

В соответствии с Положением о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2007 № 223, выдача технических условий на присоединение к системе водоотведения (канализации) выполняется по запросу КУП архитектурной, градостроительной и строительной деятельности административно-территориальной единицы.

Первый заместитель директора -
главный инженер

А.И.Голоскок



Входящий**Центральная картотека****Рег № 708-смдо от 25.11.2025****Группа: Входящие документы (СМДО)****Корр.: Филиал "Минские тепловые сети" минского республиканского унитарного предприятия электроэнергетики "Минскэнерго" № Org1580/7/1596 от 25.11.2025 ('_ЭЦП_Драгун А.А.);****Кому: Проскуряков К.А.****Состав: 1****Краткое содержание: О предоставлении информации****Тема: СМДО_Письмо (b8ccfe52-dca2-42d4-a86d-f313e51eb96c);****Связки: Во исполнение - 01-06-2/3272-2 от 21/11/2025 Исходящие документы**


МИНСКЭНЕРГО
КОМУНАЛЬНЫЯ ТЭПЛАВЫЯ СЕТКІ

Мінскае рэспубліканскае унітарнае
 прадпрыемства электраэнергетыкі
 «МИНСКЭНЕРГА»

Філіял
«МИНСКІЯ ЦЕПЛАВЫЯ СЕТКІ»

вул. Трасцянецкая, 4, 220033, г. Мінск
 тэл.: (017) 298 27 50, факс: (017) 285 13 76
 e-mail: office@mts.minskenergo.by

б/р ВУ04АКВВ30120000981170000000
 ААТ «ААБ Беларусбанк» ЦБП №527
 г. Мінск, вул. Варяжанская, 7А
 БИК:АКВВВУ2Х, УНП 100071593

№ _____ 1)

На 01-06-2/3272-2 ад 21.11.2025

Минское республиканское унитарное
 предприятие электроэнергетики
 «МИНСКЭНЕРГО»

Филиал
«МИНСКИЕ ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ»

ул. Тростенечкая, 4, 220033, г. Минск
 тел.: (017) 298 27 50, факс: (017) 285 13 76
 e-mail: office@mts.minskenergo.by

т/с ВУ04АКВВ30120000981170000000
 ОАО «АСБ Беларусбанк» ЦБУ №527
 г. Минск, ул. Воронянского, 7А
 БИК:АКВВВУ2Х, УНП 100071593

УП «МИНСКГРАДО»

О предоставлении информации

Филиал «Минские тепловые сети» рассмотрел ваше обращение о разработке объекта «Обоснование 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» для создания испытательной лаборатории транспорта» с теплотреблением 0,07Гкал/ч и сообщает следующее.

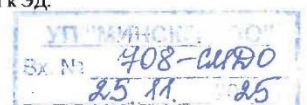
Техническая возможность отпуска дополнительной тепловой нагрузки в размере 0,07 Гкал/ч имеется. Тепловые сети в данном квартале имеют ведомственную принадлежность и не находятся на балансе РУП «Минскэнерго».

Первого заместитель директора –
 главный инженер

А.А.Драгун

7 Трофимюк 218 27 88

1) Реквизит не заполняется, дата и регистрационный индекс проставляется в РКК, прикрепленной к ЭД.
 Письмо подписано электронной цифровой подписью.



Входящий**Центральная картотека****Рег № б/н 151806096 от 18.11.2025****Группа: Входящие документы (иные)****Корр.: Учреждение «Минское городское управление Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь» № 47/8-6/5091 от 18.11.2025 (Яковлев Максим Николаевич);****Кому: Проскуряков К.А.****Состав: 2****Краткое содержание: ответ о возможности размещения объекта «Обоснование 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» для создания испытательной лаборатории транспорта»****Тема: СМДО_Письмо (b8ccfe52-dca2-42d4-a86d-f313e51eb96c);****Связки: Во исполнение - 01-06-2/3217 от 12/11/2025 Исходящие документы**

МІНІСТЭРСТВА ПА НАДЗВЫЧАЙНЫХ СІТУАЦЫЯХ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ

УСТАНОВА
«МІНСКАЕ ГАРАДСКОЕ УПРАЎЛЕННЕ
МІНІСТЭРСТВА ПА НАДЗВЫЧАЙНЫХ
СІТУАЦЫЯХ РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ»

вул. Казлова, д. 26, корп. 8, 220037, г. Мінск
тэл. (017) 311 55 01, факс (017) 250 58 54
e-mail: minsk@mchs.gov.by

МИНИСТЕРСТВО ПО ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

УЧРЕЖДЕНИЕ
«МИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА ПО ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ
СИТУАЦИЯМ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ»

ул. Козлова, д. 26, корп. 8, 220037, г. Минск
тел. (017) 311 55 01, факс (017) 250 58 54
e-mail: minsk@mchs.gov.by

18.11.2025 № 47/8-6/5091
На № 01-06-2/3217 от 12.11.2025

УП «Минскградо»
(направляется по СМДО)

О возможности размещения объекта

Учреждением «Минское городское управление МЧС» рассмотрено Ваше письмо от 12.11.2025 № 01-06-2/3217 о возможности размещения объекта «Обоснование 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» для создания испытательной лаборатории транспорта» (далее – объект).

По результатам рассмотрения сообщаем, что в настоящее время, объект расположен в пределах зоны обслуживания пожарного аварийно-спасательного подразделения (ПАСЧ № 1, ул. Рыбалко, 20А), обеспеченного специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высоты не более 24 м (от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического), а также по адресу: г. Минск, пр-т Партизанский, 2/4 расположены защитные сооружения гражданской обороны №7/02-57/У-П/260-В и №7/02-58/У-П/260-В ГУ «Главное хозяйственное управление» Управления делами Президента Республики Беларусь (далее - ЗС ГО). При проектировании и строительстве объекта необходимо предусмотреть сохранность данных ЗС ГО и их коммуникаций.

Справочно: согласно пункту 4.3.12 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» при застройке населенных пунктов высоту зданий необходимо ограничивать:

в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), – не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;

в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, – не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы – или



автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.

Заместитель
начальника управления

М.Н.Яковлев

Русанов 311 55 73

МІНІСТЭРСТВА ПРЫРОДНЫХ РЭСУРСАЎ
І АХОВЫ НАВАКОЛЬНАГА АСЯРОДДЗЯ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ

ДЗЯРЖАЎНАЯ ўСТАНОВА
«РЭСПУБЛІКАНСКІ ЦЭНТР ПА
ГІДРАМЕТЭАРАЛОГІІ, КАНТРОЛЮ
РАДЫЕАКТЫЎНАГА ЗАБРУДЖВАННЯ І
МАНІТОРЫНГУ НАВАКОЛЬНАГА АСЯРОДДЗЯ»
(БЕЛГІДРАМЕТ)

пр. Незалежнасці, 110, 220114, г. Мінск,
тэл. (017) 373 22 31, факс (017) 272 03 35
E-mail: kanc@hmc.by
р.р. № ВУ98АКВВ36049000006525100000
у ААТ «ААБ Беларусбанк». ЦБП № 510 г.Мінска
код АКВВВУ2Х
АКПА 38215542, УНП 192400785

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
И ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЦЕНТР ПО
ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИИ, КОНТРОЛЮ
РАДИОАКТИВНОГО ЗАГРЯЗНЕНИЯ И
МОНИТОРИНГУ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ»
(БЕЛГИДРОМЕТ)

пр. Независимости, 110, 220114, г. Минск
тел. (017) 373 22 31, факс (017) 272 03 35
E-mail: kanc@hmc.by
р.сч. № ВУ98АКВВ36049000006525100000
в ОАО «АСБ Беларусбанк», ЦБУ № 510 г.Минска
код АКВВВУ2Х
ОКПО 38215542, УНП 192400785

24.02.2023 № 9-10/250
На № 01-06-2/135 от 14.02.2023 УП «Минскград»

О предоставлении специализированной экологической информации

Государственное учреждение «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» предоставляет следующую специализированную экологическую информацию в атмосферном воздухе для следующих административно-территориальных единиц, затрагиваемых проектированием: г. Минск (средний фон по г. Минск).

Расчетные значения фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе:

Наименование загрязняющего вещества	Нормативы качества атмосферного воздуха мкг/м ³			Значения концентраций, мкг/м ³					Среднее
	Максимальная разовая концентрация	Среднесуточная концентрация	Среднегодовая концентрация	При скорости ветра от 0 до 2 м/с	При скорости ветра 2-У* м/с и направлении				
					С	В	Ю	З	
Твердые частицы ¹	300	150	100	99	99	99	99	99	99
ТЧ10 ²	150	50	40	35	35	35	35	35	35
Серы диоксид	500	200	50	32	32	32	32	32	32
Углерода оксид	5000	3000	500	1020	755	755	755	755	808
Азота диоксид	250	100	40	71	71	71	71	71	71
Фенол	10	7	3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Аммиак	200	-	-	13	13	13	13	13	13
Формальдегид ³	30	12	3	13	12	21	19	12	15

- ¹ - твердые частицы (недифференцированная по составу пыль/аэрозоль)
² - твердые частицы, фракции размером до 10 микрон
³ - для летнего периода

УП «МИНСКГРАД»
Р.х. № 1006
01.03.2023

Исходные элементы для дисперсии, определяющие условия рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе г. Минск:

Наименование характеристик									Величина
Коэффициент, зависящий от стратификации атмосферы, А									160
Коэффициент рельефа местности									1
Средняя максимальная температура наружного воздуха наиболее жаркого месяца года, Т, °С									+24,3
Средняя температура наружного воздуха наиболее холодного месяца (для котельных, работающих по отопительному графику), Т, °С									-4,3
Среднегодовая роза ветров, %									
С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	штиль	
6	4	9	12	20	17	20	12	3	январь
14	9	9	6	10	12	20	20	7	июль
9	8	11	11	16	13	18	14	5	год
Скорость ветра U* (по средним многолетним данным), повторяемость превышения которой составляет 5%, м/с									5

Фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе рассчитаны в соответствии с ТКП 17.13-05-2012 Охрана окружающей среды и природопользование. Отбор проб и проведение измерений, мониторинг. Качество воздуха. Порядок расчета фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных пунктов с учетом периодичности, установленной приказом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.10.2021 № 313-ОД «О некоторых вопросах организации проведения мониторинга атмосферного воздуха». Фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе действительны до 31.12.2025 включительно.

Заместитель начальника



А.В.Трусов

УТВЕРЖДЕНО Постановление
Совета Министров Республики
Беларусь 15.05.2025 № 266

ПОЛОЖЕНИЕ о порядке принятия решений о разрешении размещения объектов на предоставленном участке с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования

1. Настоящим Положением определяется порядок принятия областными, Минским городским исполнительными комитетами (далее, если не указано иное, – исполкомы) решений о разрешении размещения на территории соответствующей области, г. Минска (за исключением территории Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда) объектов строительства (далее – объекты) с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования на предоставленном участке (далее, если не указано иное, – решение об отступлении).

2. Для целей настоящего Положения используются термины и их определения в значениях, установленных Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

3. Юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели (далее, если не указано иное, – заинтересованные лица) подают в исполком по территориальной принадлежности следующие документы: заявление о получении решения об отступлении, в котором указываются наименование объекта, его основные технико-экономические параметры, планируемое место размещения; обоснование необходимости и возможности размещения объекта на предоставленном земельном участке с указанием отступлений, которые требуется произвести, и отражением соблюдения требований и ограничений, установленных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, дорожного движения, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, гражданской обороны, радиационной безопасности; архитектурно-планировочная концепция объекта. Необходимость и возможность размещения объекта определяются заинтересованным лицом на предпроектной (предынвестиционной) стадии.

4. Для принятия решения об отступлении архитектурно-планировочная концепция объекта подлежит общественному обсуждению в порядке, установленном Положением о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2011 г. № 687.

5. После завершения общественного обсуждения архитектурно-планировочной концепции объекта с учетом предоставленных организатором

общественного обсуждения материалов по объекту общественного обсуждения архитектурно-градостроительным советом при исполкоме (далее – АГС) формируется протокол АГС по рассмотрению объекта общественного обсуждения (далее – протокол АГС), который направляется комиссии по общественному обсуждению и организатору общественного обсуждения в порядке, установленном Положением о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

6. После получения протокола АГС организатор общественного обсуждения в течение трех рабочих дней со дня его получения направляет протокол АГС исполкому.

7. С учетом представленного протокола АГС, а также документов, указанных в пункте 3 настоящего Положения, исполкомом принимается решение о разрешении размещения объектов с отступлением от утвержденного градостроительного проекта детального планирования на предоставленном участке либо об отказе в таком размещении.

8. Основаниями для принятия решения об отказе в отступлении от требований утвержденного градостроительного проекта детального планирования являются: несоответствие размещения объекта утвержденному генеральному плану населенного пункта; невозможность размещения объекта в связи с несоблюдением требований (ограничений), установленных законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, дорожного движения, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, гражданской обороны, радиационной безопасности.

9. Исполком в течение четырех рабочих дней со дня принятия решения, предусмотренного в пункте 7 настоящего Положения, уведомляет организатора общественного обсуждения о принятом решении. В случае, если организатором общественного обсуждения выступает исполком, уведомлению подлежит только заинтересованное лицо. Заинтересованное лицо уведомляется исполкомом в порядке, установленном в статье 27 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур».

10. В случае принятия исполкомом решения об отказе в отступлении от требований утвержденного градостроительного проекта детального планирования заинтересованное лицо вправе доработать документы и повторно представить их для рассмотрения в порядке, определенном настоящим Положением, а также для повторного проведения общественного обсуждения в порядке, установленном Положением о порядке проведения общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.