

УТВЕРЖДАЮ

Начальник управления  
архитектуры и градостроительства  
Могилевского горисполкома

Д.Н.Бабкунов

« 3 » марта 2021 г.

## ПРОТОКОЛ

### заседания архитектурно-градостроительного совета при управлении архитектуры и градостроительства Могилевского горисполкома

3 марта 2021 г.

г.Могилев

Присутствовали

Члены совета

Бабкунов  
Дмитрий Николаевич

начальник управления архитектуры и градостроительства Могилевского городского исполнительного комитета, председатель совета главный специалист сектора капитальной застройки управления архитектуры и градостроительства Могилевского городского исполнительного комитета, секретарь комиссии

Кузнецов  
Борис Алексеевич

заместитель председателя комитета по архитектуре и строительству Могилевского областного исполнительного комитета (по согласованию)

Балашенко  
Александр Анатольевич

главный архитектор проектов государственного унитарного коммунального дочернего проектно-изыскательского предприятия «Институт «Могилевсельстройпроект» (по согласованию)

Барановский  
Олег Петрович

начальник отдела идеологической работы и по делам молодежи Могилевского городского исполнительного комитета

Батищева  
Ирина Анатольевна

главный архитектор общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственная фирма «Экология» (по согласованию)

Беляев  
Сергей Геннадьевич

директор общества с ограниченной

Белясов

Роман Васильевич	ответственностью «АрхСтройКомплекс» (с согласия)
Бородько Игорь Васильевич	заместитель начальника Могилевской городской инспекции природных ресурсов и охраны окружающей среды (по согласованию)
Воробьев Андрей Олегович	председатель Могилевской областной организации общественного объединения «Белорусский Союз художников», скульптор (с согласия)
Дудниченко Дмитрий Васильевич	научный руководитель исторического центра г.Могилева (по согласованию)
Клепчукова Марина Валентиновна	заместитель начальника управления культуры Могилевского городского исполнительного комитета
Колоева Галина Александровна	член Белорусского совета архитекторов (с согласия)
Кузьмич Константин Васильевич	председатель Могилевской областной организации общественного объединения «Белорусское общество инвалидов» (с согласия)
Орлова Ирина Николаевна	заведующий отделом гигиены учреждения здравоохранения «Могилевский зональный центр гигиены и эпидемиологии» (по согласованию)
Пантелеева Светлана Владимировна	главный специалист архитектурного отдела, главный архитектор института коммунального дочернего проектно-изыскательского унитарного предприятия «Институт «Могилевжилпроект» (по согласованию)
Пушкин Игорь Александрович	доцент кафедры гуманитарных дисциплин учреждения образования «Могилевский государственный университет продовольствия», кандидат исторических наук (по согласованию)
Ратомский Владимир Александрович	эксперт дочернего республиканского унитарного предприятия «Госстройэкспертиза по Могилевской области» (по согласованию)

Роговцов Виталий Васильевич	главный архитектор проекта открытого акционерного общества «Институт «Могилевгражданпроект» (по согласованию) представитель общественности (с согласия)
Ромашков Владимир Андреевич	
Саханков Владимир Анатольевич	начальник межрайонного отдела организации дорожного движения государственной автомобильной инспекции управления внутренних дел Могилевского областного исполнительного комитета (по согласованию)
Сиваков Александр Александрович	директор архитектурно - реставрационной фирмы «АРТ.М» (с согласия)
Чуйко Александр Романович	начальник управления землеустройства Могилевского городского исполнительного комитета
Шарапова Елена Ивановна	член Белорусского совета архитекторов (с согласия)
Шпаников Юрий Олегович	начальник отдела нормативно-технической работы и предупреждения чрезвычайных ситуаций учреждения «Могилевское областное управление Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь» (по согласованию)
	Приглашенные участники совета
Маркевич Анастасия Сергеевна	КУДП «Управление капитальным строительством г.Могилева»
Бараболя Олег Игоревич	КУДП «Управление капитальным строительством г.Могилева»

#### Повестка дня:

«Квартал индивидуальной жилой застройки в районе переулка Загородный в г.Могилеве».

Заказчик: КУДП «Управление капитальным строительством г.Могилева».

**Докладывал:** Бабкунов Д.Н.

«Квартал индивидуальной жилой застройки в районе переулка Загородный в г.Могилеве».

КУДП «Управление капитальным строительством г.Могилева».

## **Информация об объекте:**

### **1. Общие сведения.**

Генеральный план разработан в соответствии с требованиями глав  
- ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки».

- ТКП 45-3.01-117-2008 «Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства. Нормы планировки и застройки».

- ТКП 45-3.03-227-2010 «Улицы населенных пунктов»

- ТКП 45-3.02-69-2007 «Озеленение»

- СанПиН «Гигиенические требования инсоляции жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки.

Размещение квартала индивидуальной жилой застройки планируется на участке, расположенном на территории Ленинского района г. Могилева в районе переулка Загородный. В соответствии с утвержденной градостроительной документацией «Генеральный план города Могилева» данная территория определена по функциональному зонированию как зона жилой усадебной застройки. С северной и восточной сторон участок ограничен существующей усадебной застройкой. С южной и западной сторон расположены свободные от застройки территории, относящиеся по функциональному зонированию к общественному спортивному специализированному центру.

Участок находится в границах минимальной ширины водоохранной зоны водных объектов, согласно Водному Кодексу Республики Беларусь от 30.04.2014 г. №149-3, а также в зоне санитарной охраны городского водозабора (3 пояс).

На проектируемом участке предусмотрено размещение 15 участков индивидуальной жилой застройки. Площадь участков составляет 1000-1500 м<sup>2</sup>.

Подъезд к проектируемому участку предусматривается со стороны Загородного шоссе и переулка Загородный.

Проектируемая улица для квартала индивидуальной жилой застройки предусматривается на месте существующей грунтовой дороги.

На прилегающей территории имеются существующие пешеходные дорожки на улицу Якубовского.

### **2. Генеральный план.**

Проектируемая улица для квартала индивидуальной жилой застройки предусматривается на месте существующей грунтовой дороги. Ширина улицы - 6 м с устройством обочин шириной 2 м и тротуарных дорожек шириной 1,5 м.

### **3. Благоустройство территории.**

Проектируемый проезд предусмотрен с асфальтобетонным покрытием. Тротуары – с покрытием из бетонной плитки.

Площадка отдельного сбора мусора (бумага, стекло, полиэтиленовая тара, пищевые отходы) предусмотрена на прилегающей к проектируемой улице территории.

#### 4. Противопожарные мероприятия.

Предусмотренные проектом транспортные связи обеспечивают беспрепятственную доступность пожарной техники.

Размещение индивидуальных жилых домов выполнено с учетом противопожарных разрывов для V степени огнестойкости в соответствии с ТКП 45-2.02-315-2018 «Пожарная безопасность зданий и сооружений. Строительные нормы проектирования».

#### 5. Озеленение.

На проектируемом участке имеются деревья, а также поросли малоценных деревьев и кустарников. Деревья, попадающие под пятно застройки жилых домов, подлежат сносу с выполнением таксационного плана. Прилегающая территория озеленяется, устраивается газон.

#### 6. Инженерные сети.

На проектируемом участке имеются инженерные сети, подлежащие выносу (сеть канализации от жилого дома № 32 по переулку Загородному).

Также необходимо вынести кабель связи и электрокабель артскважины.

#### 7. ТЭП

№ по порядку	Наименование показателя, единица измерения, м2	Величина показателя
1	Площадь участка №1	1 000,0
2	Площадь участка №2	1 000,0
3	Площадь участка №3	1 000,0
4	Площадь участка №4	950,0
5	Площадь участка №5	960,0
6	Площадь участка №6	960,0
7	Площадь участка №7	960,0
8	Площадь участка №8	960,0
9	Площадь участка №9	960,0
10	Площадь участка №10	960,0
11	Площадь участка №11	960,0
12	Площадь участка №12	960,0
13	Площадь участка №13	1 370,0
14	Площадь участка №14	1 000,0
15	Площадь участка №15	1 000,0

#### Выступили:

Бабкунов Д.Н.: Общественное обсуждение проведено горисполкомом в период с 5 февраля 2021 г. по 1 марта 2021 г. В ходе проведения общественных обсуждений поступали обращения различной тематики: против удаления зеленых насаждений, по вопросам реализации участков и другие. Большинство обращений поступили в защиту



Печерского лесопарка. Хотя зеленая зона проектом не затрагивается данным решением.

Члены архитектурно-градостроительного совета обсудили поступившие обращения.

Бабкунов Д.Н. предложил заказчику кратко представить проект.

Маркевич А.С.: Проект квартала индивидуальной жилой застройки расположен в районе переулка Загородный в городе Могилеве. Квартал ограничен с востока и севера существующей индивидуальной жилой застройкой, с юга и запада – зоной спортивного общественного центра. Строительством завершается, упорядочивается размещение жилых объектов на данной территории. Данная территория относится к зоне усадебной жилой застройки. Предлагается разместить пятнадцать участков различной площадью от 960,0 до 1 370,0. Проезд на территорию планируется со стороны загородного шоссе, по существующему проезду, по существующей грунтовой дороге, которая будет благоустраиваться с использованием твердых покрытий. Проезд планируется тупиковый.

Белясов Р.В.: При строительстве индивидуальной жилой застройки всегда встает вопрос в части коммунального обслуживания. Размещение площадки для сбора отходов и прочего, и связанное с этим соблюдение норм размещения, разрывы от скважин. Поясните по этому вопросу подробнее.

Маркевич А.С.: На территории имеются существующие водозаборные скважины. Санитарная норма по первой зоне размещения жилой застройки 30 метров. Во второй зоне есть перечень ограничений по ведению хозяйственной деятельности.

Белясов Р.В.: Правильно. То есть там не будет возможности высадки огорода.

Маркевич А.С.: Да. Ограничения по использованию минеральных удобрений.

Белясов Р.В.: То есть земельные участки без огородов, так как пестицидами данную территорию обрабатывать запрещено.

Белясов Р.В., Колоева Г.А., Шарапова Е.И. и Пушкин И.А. высказали опасения, что собственники будут использовать участки в том числе и для садоводства и огородничества.

Белясов Р.В.: Кто будет контролировать исполнение? Что по этому вопросу скажет экология?

Бабкунов Д.Н.: Во втором поясе уже есть существующая застройка. Мы просто завершаем строительство территории.

Бородько И.В.: По вопросу санитарной охраны скважин вопросом будут заниматься санитарные службы в соответствии с действующим законодательством.

Пушкин И.А.: Земельные участки не выходят на центральную улицу? Покажите примеры планируемых для строительства домов.

Маркевич А.С.: Нет. Указала место размещения участков и показала предложения по фасадам (традиционные и современные варианты).

Пушкин И.А.: Участки будут продаваться с аукциона?

Бабкунов Д.Н.: Планируется, что часть участков будет вестись одним застройщиком, а часть участков будет продаваться с аукциона с целью пополнения городского бюджета.

Белясов Р.В.: Ранее БелНИИПом определялась граница Печерского лесопарка, зонирование. Правильно, так как тут уже есть частная застройка, необходимо упорядочить эту территорию. Вопрос по упорядочиванию данной территории уже стоял и ранее. Может целесообразнее сделать блокированную застройку. Тогда участки будут до шести соток и не столь нужны грядки. Это позволит улучшить экологическую безопасность.

Колоева Г.А., Шарапова Е.И. поддержали предложение Белясова Р.В.

Шпаников Ю.О.: Дома будут построены по одному проекту или они будут индивидуальные?

Бараболя О.И.: Сейчас обсуждается концепция квартала. Сейчас нарисованы индивидуальные дома с нормативными разрывами.

Шпаников Ю.О.: Сейчас дома с разрывами, правильно. Но что будет потом? Может действительно стоит задуматься по вопросу блокированной застройки.

Бабкунов Д.Н.: Возможно запроектировать и блокированные с разрывами. Но это не останавливает граждан от самовольного строительства. Обратите внимание, что на данном этапе рассматривается сугубо сама индивидуальная застройка. Ведь блокированные жилые дома это тоже индивидуальная жилая застройка.

Белясов Р.В.: Мы сейчас не говорим, что на данной территории нельзя строить. Строить можно. Ещё раз поясню, что строительство на данной территории предусмотрено генпланом. Вопрос стоял уже давно, это старый вопрос. Вопрос стоит о формировании данной застройки, чтобы минимизировать воздействие на окружающую среду. Этим районом можно дать пример хорошей современной блокированной застройки с соблюдением всех норм.

Бараболя О.И.: Хочу отметить. Планируется, что в дальнейшем будет один государственный заказчик, который будет проектировать и строить дома. Одинаковые дома, которые будут согласованы со всеми заинтересованными службами. Это будет комплекс, а не отдельно стоящие здания. Люди там строить ничего не будут.

Шарапова Е.И.: Тогда никакого аукциона быть не должно, чтобы не было различий в домах.

Бородько И.В.: Куда вы будете сажать ливневку? В водоохраной зоне должна быть ливневая сеть. Сброс сточных ливневых вод на рельеф местности кодексом запрещен. Есть вариант только с очистными сооружениями.

Бараболя О.И.: Там будет централизованная система. Будет обеспечена. Мы не будем нарушать закон.

Шпаников Ю.О.: Укажите пожалуйста тупиковый проезд про который вы говорили.

Маркевич А.С. показала проезд на схеме.

Бабкунов Д.Н.: Тупиковый это в смысле тот, который идет вдоль леса. Он не будет выходить на Загородный и не будет выходить к жилой многоквартирной застройке.

Белясов Р.В.: Почему?

Бабкунов Д.Н.: Чтобы исключить транзитный транспорт. Согласовано с ГАИ.

Белясов Р.В.: Наоборот. Нужно завязаться с этим. Почему. Потому что нужно провести коммуникации: как и ливневки, так и всех сетей, и завязать с многоквартирной застройкой. А иначе увеличится стоимость строительства в разы.

Бабкунов Д.Н.: Я думаю, что это вопрос технический и будет решаться в процессе проектирования, но рекомендации ГАИ пока были такие.

Обсудили схему проезда.

Решили сделать заезд от существующей дороги.

Решили дополнительно, после перехода на стадию проектирования, рассмотреть архитектуру (переход от малоэтажной существующей застройки в блокированную застройку).

Бабкунов Д.Н. предложил подвести итоги с учетом замечаний и предложений.

#### **Решили:**

Архитектурно-планировочную концепцию по объекту: «Квартал индивидуальной жилой застройки в районе переулка Загородный в г.Могилеве» принять к дальнейшей разработке.

КУДП «Управление капитальным строительством г.Могилева» при проектировании учесть подъездные пути со стороны существующей застройки с учетом оптимизации строительства инженерных сетей, прокладки всех коммуникаций.

КУДП «Управление капитальным строительством г.Могилева» при проектировании зданий внести проектные решения на рассмотрение Совета с учетом возможного размещения блокированной застройки.

