

УТВЕРЖДАЮ
Первый заместитель председателя
Могилевского городского
исполнительного комитета
И.В.Бушлеков
«19» 2024 г.

ПРОТОКОЛ № 18

заседания постоянно действующей комиссии по проведению общественного
обсуждения в области архитектурной, градостроительной и строительной
деятельности

«19» декабря 2024 г.

г.Могилев

Присутствовали: Гумен Е.М., Шматов В.М., Жампейсов К.О., Беляев С.Г., Воронова
О.Э., Касперович П.И., Михолап Д.Ю., Хоменкова К.А.

Повестка заседания постоянно действующей комиссии по проведению
общественного обсуждения в области архитектурной, градостроительной и
строительной деятельности (далее – комиссия): подведение итогов общественного
обсуждения в форме информирования и анализа общественного мнения
архитектурно-планировочной концепции объекта «Возведение многоквартирных
жилых домов со сносом существующей жилой застройки и благоустройством
прилегающей территории в границах улиц Менжинского и Леваневского в городе
Могилеве» (далее – объект).

Заказчик: Коммунальное унитарное предприятие «Могилевское областное
управление капитальным строительством».

Адрес: 212026, Республика Беларусь, г.Могилев, ул.А.Пысина, 12А

тел.: 8 (0222) 64 22 38 (приемная), (0222) 33 00 22, электронная
почта: office@moukc.by.

Информация об объекте

Архитектурно-планировочной концепцией объекта, в соответствии с
Генеральным планом г. Могилева, проектируемый участок расположен в зоне жилой
многоквартирной среднеэтажной застройки (Ж-12). С северо-западной стороны
проектируемой территории проходит ул. Леваневского, далее – зона усадебной
застройки (Ж2). С севера от проектируемого участка проходит переулок
Менжинского, зона изменения режима использования территории (ИР) и зона
природного ландшафта (ЛРпр). С юго-восточной стороны от проектируемого участка
расположена улица Менжинского и далее – зона жилой многоквартирной
среднеэтажной застройки (Ж-12). На юго-западе располагается переулок Невельский
и зона общественного специализированного центра – научно-образовательный (ОЗ-
но). Вблизи участка располагается зона кладбища (СН) со своей санитарно-защитной
зоной.

На расстоянии 300 м от проектируемого участка расположен ясли-сад № 40 и
ясли-сад № 5, вблизи проектируемого участка расположена средняя школа № 11, на
расстоянии 500м от квартала расположена средняя школа № 4.

Территория участка не свободна от застройки, в настоящее время на
территории находятся индивидуальная жилая застройка, многоквартирные

двухэтажные кирпичные жилые дома, многоквартирные пятиэтажный и четырехэтажный кирпичные жилые дома и одноэтажный магазин. На дворовой территории располагаются гаражи, хозяйственные постройки и огороды. Также на территории находятся Сквер «Малае Завале» с детскими площадками и площадками тихого отдыха. На проектируемой территории располагаются зеленые насаждения в виде высокорослых лиственных деревьев, плодовых деревьев, кустарников.

Рельеф имеет выраженный уклон в северо-восточном направлении.

Проектом предусмотрен снос двухэтажных кирпичных жилых домов в количестве 24шт., снос многоквартирного кирпичного жилого дома пятиэтажного и четырехэтажного, снос гаражей и хозяйственных построек и индивидуальной жилой застройки на проектируемой территории.

На проектируемой территории предусматривается строительство 10 кирпичных многоквартирных жилых домов переменной этажности (3-10 этажей).

Многоквартирные жилые дома 3х, 4х и 5-ти секционные. Секции размерами в плане 25,7х15,6м, 19,0х15,6м (рядовые) и 18,2х19,7м (поворотные). Общее количество секций 36 шт. Секции обеспечены сквозным проходом по первому этажу на дворовую площадку и уличную территорию.

Подлежит сносу 2 одноэтажных магазина общей площадью 250 м² и торговой площадью 150 м², запроектированы два магазина у входов в сквер (каждый площадью 250 м² и торговой площадью 150 м²)

Проектом предусмотрено эффективное использование участка, высокий уровень благоустройства и озеленения.

Проектом предусмотрена организация озелененного бестранспортного дворового пространства с площадками для тихого отдыха, детскими площадками и площадками для спорта. Транспортное обслуживание жилых территорий организовано таким образом, что закрытое дворовое пространство освобождено от транспорта, что отвечает требованиям создания комфортных условий проживания населения.

Проектом предусмотрено устройство дворовых проездов к проектируемым жилым домам и устройство парковок в нормативном количестве для жильцов квартала.

Проектом предусмотрено 7 выходов из квартала на прилегающую улично-дорожную сеть, устройство местных проездов исключают транспортное движение по дворовой территории, устройство парковок предусмотрено по внешнему периметру квартала.

Всего в проектируемом квартале предусмотрено устройство парковок на 609 машиномест (в т.ч. места для инвалидов), что составляет 100 процентов от количества квартир. В том числе проектом предусмотрено 13 машиномест (исходя из расчета 1 парковочное место на 12 кв.м. торговой площади) для магазина с возможностью использования парковочных мест жильцами квартала.

Объект обеспечен удобными пешеходными и транспортными связями, решение способствует комфортному передвижению жильцов квартала по дворовой территории и не препятствует эпизодическому передвижению автотранспорта (такси, разгрузка личных вещей из автотранспорта, проезд пожарных машин, машин скорой помощи, коммунальных служб).

Проектом предусмотрено сохранение уже сложившегося сквера «Малае Завале» и развитие его благоустройства вдоль проектируемого квартала застройки с устройством пешеходных дорожек, мест для тихого отдыха и детских площадок.

На дворовых территориях запроектированы площадки для игр детей и отдыха взрослых, занятия физкультурой и игровыми видами спорта. Детские площадки

оснащаются игровым оборудованием для различных возрастных групп. Площадки для отдыха оборудованы скамейками, урнами.

Мусороудаление осуществляется на площадку для раздельного сбора ТБО, которая расположена на расстоянии более 20,0 м от окон жилых домов.

На территории находятся зеленые насаждения в виде высокорослых лиственных деревьев, плодовых деревьев, кустарников. Некоторые культуры подлежат сносу. Предусмотрены компенсирующие посадки.

Прилегающая территория озеленяется, устраиваются газоны, производится посадка деревьев лиственных и хвойных пород, кустарников.

Проектом предусмотрена организация зеленых пешеходных аллей, которые соединяют дворовое пространство со сквером «Малае Завале»

Проектным решением обеспечивается необходимая продолжительность инсоляции каждой квартиры более 2-х часов, территорий детских игровых площадок, спортивных площадок и зон отдыха жилых домов более 2,5 часов.

Генеральный план участка запроектирован с соблюдением требований ТКП 45-2.02-315-201 «Пожарная безопасность зданий и сооружений. Строительные нормы проектирования».

При проектировании проездов и пешеходных путей обеспечивается возможность проезда пожарных машин к жилому дому и доступ пожарных автолестниц или автоподъемников в любую квартиру

Источниками шума на проектируемом участке являются ул. Челюскинцев.

Жилые дома играют роль шумозащитных экранов, дополнительным средством шумопонижения являются зеленые насаждения сквера. Улица Челюскинцев расположена на расстоянии 60 м от проектируемого квартала, что способствует снижению шума на 22 дБА.

Для создания безбарьерной среды при передвижении физически ослабленных лиц, взрослых с детскими колясками и детей предусмотрено устройство утопленного бортового камня без перепада высот в местах пересечения пешеходных потоков с транспортными. Места пересечения пешеходных путей с транспортными обозначены тактильной плиткой контрастного цвета. Предусмотрена организация парковочных мест (размером 6,0x3,5 м) для автотранспорта лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата. Расстояние от них до входов в подъезд не превышает 50м.

Выступили:

Гумен Е.М.: В соответствии с 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, в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 30 июня 2022 г. № 425, Могилевским городским исполнительным комитетом (далее – горисполком) проведено общественное обсуждение архитектурно-планировочной концепции объекта в период с 22 ноября 2024 г. по 6 декабря 2024 г.

С 22 ноября 2024 г. по 6 декабря 2024 г. экспозиция объекта была размещена в холле 3-го этажа горисполкома.

Презентация объекта участникам общественного обсуждения состоялась 28 ноября 2024 г. в 15:00 в здании горисполкома по адресу: г.Могилев, ул.Первомайская, 28а.

В ходе проведения общественных обсуждений поступили замечания и предложения от участников общественного обсуждения по архитектурно-планировочной концепции объекта. Указанные замечания и предложения

рассмотрены на заседании архитектурно-градостроительного совета при управлении архитектуры и градостроительства горисполкома.

Члены комиссии рассмотрели архитектурно-планировочную концепцию объекта

Решили:

Единогласно: общественные обсуждения в форме информирования юридических и физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, и анализа общественного мнения архитектурно-планировочной концепции объекта проведены в соответствии с законодательством.

С учетом рекомендаций архитектурно-градостроительного совета при управлении архитектуры и градостроительства горисполкома, заказчику внести изменения в архитектурно-планировочную концепцию объекта с учетом замечаний и предложений полученных от участников общественного обсуждения, и повторно провести общественное обсуждение в форме информирования и анализа общественного мнения архитектурно-планировочной концепции объекта.

Протокол заседания архитектурно-градостроительного совета при управлении архитектуры и градостроительства горисполкома прилагается.

Заместитель председателя комиссии


Е.М.Гумен

Секретарь комиссии


К.О.Жампейсов

УТВЕРЖДАЮ

Начальник управления архитектуры и градостроительства Могилевского горисполкома



Е.М.Гумен

«17» декабря 2024 г.

ПРОТОКОЛ

заседания архитектурно-градостроительного совета при управлении архитектуры и градостроительства Могилевского городского исполнительного комитета

«17» декабря 2024 г.

г.Могилев

Присутствовали:

члены архитектурно-градостроительного совета при управлении архитектуры и градостроительства Могилевского городского исполнительного комитета: Гумен Е.М., Жампейсов К.О., Воронова О.Э., Гончаров А.М., Игнатов В.В., Дольникова О.М., Островская Н.М., Казак И.В., Касперович П.И., Матвеевко Т.Р., Пантелеева С.В., Роговцов В.В., Скачек В.И., Струкова К.Н., Шарапова Е.И.

Приглашенные:

представитель коммунального унитарного предприятия «Могилевское областное управление капитальным строительством» Титов Н.В., инициативная группа от общественности.

Повестка:

1. Рассмотрение и обсуждение замечаний и предложений поступивших в период проведения общественного обсуждения, а также архитектурно-планировочной концепции объекта «Возведение многоквартирных жилых домов со сносом существующей жилой застройки и благоустройством прилегающей территории в границах улиц Менжинского и Леваневского в городе Могилеве».

Выступили:

Гумен Е.М.: на рассмотрение представлена архитектурно-планировочная концепция объекта «Возведение многоквартирных жилых домов со сносом существующей жилой застройки и благоустройством прилегающей территории в границах улиц Менжинского и Леваневского в городе Могилеве» (далее – объект), а также замечаний и предложений поступившие в период проведения общественного обсуждения по объекту.

Заказчиком архитектурно-планировочной концепции объекта выступает Коммунальное унитарное предприятие «Могилевское областное управление капитальным строительством».

Архитектурно-планировочной концепцией объекта, в соответствии с Генеральным планом г. Могилева, проектируемый участок расположен в зоне жилой многоквартирной среднеэтажной застройки (Ж-12). С северо-западной стороны проектируемой территории проходит ул. Леваневского, далее – зона усадебной застройки (Ж2). С севера от проектируемого участка проходит переулок Менжинского, зона изменения режима использования территории (ИР) и зона природного ландшафта (ЛРпр). С юго-восточной стороны от проектируемого участка расположена улица Менжинского и далее – зона жилой многоквартирной среднеэтажной застройки (Ж-12). На юго-западе располагается переулок Невельский

и зона общественного специализированного центра – научно-образовательный (ОЗ-но). Вблизи участка располагается зона кладбища (СН) со своей санитарно-защитной зоной.

На расстоянии 300 м от проектируемого участка расположен ясли-сад № 40 и ясли-сад № 5, вблизи проектируемого участка расположена средняя школа № 11, на расстоянии 500м от квартала расположена средняя школа № 4.

Территория участка не свободна от застройки, в настоящее время на территории находятся индивидуальная жилая застройка, многоквартирные двухэтажные кирпичные жилые дома, многоквартирные пятиэтажный и четырехэтажный кирпичные жилые дома и одноэтажный магазин. На дворовой территории располагаются гаражи, хозяйственные постройки и огороды. Также на территории находятся Сквер «Малае Завале» с детскими площадками и площадками тихого отдыха. На проектируемой территории располагаются зеленые насаждения в виде высокорослых лиственных деревьев, плодовых деревьев, кустарников.

Рельеф имеет выраженный уклон в северо-восточном направлении.

Проектом предусмотрен снос двухэтажных кирпичных жилых домов в количестве 24шт., снос многоквартирного кирпичного жилого дома пятиэтажного и четырехэтажного, снос гаражей и хозяйственных построек и индивидуальной жилой застройки на проектируемой территории.

На проектируемой территории предусматривается строительство 10 кирпичных многоквартирных жилых домов переменной этажности (3-10 этажей).

Многоквартирные жилые дома 3х, 4х и 5-ти секционные. Секции размерами в плане 25,7х15,6м, 19,0х15,6м (рядовые) и 18,2х19,7м (поворотные). Общее количество секций 36 шт. Секции обеспечены сквозным проходом по первому этажу на дворовую площадку и уличную территорию.

Подлежит сносу 2 одноэтажных магазина общей площадью 250 м² и торговой площадью 150 м², запроектированы два магазина у входов в сквер каждый площадью 250 м² и торговой площадью 150 м²)

Проектом предусмотрено эффективное использование участка, высокий уровень благоустройства и озеленения.

Проектом предусмотрена организация озелененного бестранспортного дворового пространства с площадками для тихого отдыха, детскими площадками и площадками для спорта. Транспортное обслуживание жилых территорий организовано таким образом, что закрытое дворовое пространство освобождено от транспорта, что отвечает требованиям создания комфортных условий проживания населения.

Проектом предусмотрено устройство дворовых проездов к проектируемым жилым домам и устройство парковок в нормативном количестве для жильцов квартала.

Проектом предусмотрено 7 выходов из квартала на прилегающую улично-дорожную сеть, устройство местных проездов исключают транспортное движение по дворовой территории, устройство парковок предусмотрено по внешнему периметру квартала.

Всего в проектируемом квартале предусмотрено устройство парковок на 609 машиномест (в т.ч. места для инвалидов), что составляет 100 процентов от количества квартир. В том числе проектом предусмотрено 13 машиномест (исходя из расчета 1 парковочное место на 12 кв.м. торговой площади) для магазина с возможностью использования парковочных мест жильцами квартала.

Объект обеспечен удобными пешеходными и транспортными связями, решение способствует комфортному передвижению жильцов квартала по дворовой территории

и не препятствует эпизодическому передвижению автотранспорта (такси, разгрузка личных вещей из автотранспорта, проезд пожарных машин, машин скорой помощи, коммунальных служб).

Проектом предусмотрено сохранение уже сложившегося сквера «Малае Завале» и развитие его благоустройства вдоль проектируемого квартала застройки с устройством пешеходных дорожек, мест для тихого отдыха и детских площадок.

На дворовых территориях запроектированы площадки для игр детей и отдыха взрослых, занятия физкультурой и игровыми видами спорта. Детские площадки оснащаются игровым оборудованием для различных возрастных групп. Площадки для отдыха оборудованы скамейками, урнами.

Мусороудаление осуществляется на площадку для раздельного сбора ТБО, которая расположена на расстоянии более 20,0 м от окон жилых домов.

На территории находятся зеленые насаждения в виде высокорослых лиственных деревьев, плодовых деревьев, кустарников. Некоторые культуры подлежат сносу. Предусмотрены компенсирующие посадки.

Прилегающая территория озеленяется, устраиваются газоны, производится посадка деревьев лиственных и хвойных пород, кустарников.

Проектом предусмотрена организация зеленых пешеходных аллей, которые соединяют дворовое пространство со сквером «Малае Завале»

Проектным решением обеспечивается необходимая продолжительность инсоляции каждой квартиры более 2-х часов, территорий детских игровых площадок, спортивных площадок и зон отдыха жилых домов более 2,5 часов.

Генеральный план участка запроектирован с соблюдением требований ТКП 45-2.02-315-201 «Пожарная безопасность зданий и сооружений. Строительные нормы проектирования».

При проектировании проездов и пешеходных путей обеспечивается возможность проезда пожарных машин к жилому дому и доступ пожарных автолестниц или автоподъемников в любую квартиру

Источниками шума на проектируемом участке являются ул. Челюскинцев.

Жилые дома играют роль шумозащитных экранов, дополнительным средством шумопонижения являются зеленые насаждения сквера. Улица Челюскинцев расположена на расстоянии 60 м от проектируемого квартала, что способствует снижению шума на 22 дБА.

Для создания безбарьерной среды при передвижении физически ослабленных лиц, взрослых с детскими колясками и детей предусмотрено устройство утопленного бортового камня без перепада высот в местах пересечения пешеходных потоков с транспортными. Места пересечения пешеходных путей с транспортными обозначены тактильной плиткой контрастного цвета. Предусмотрена организация парковочных мест (размером 6,0x3,5 м) для автотранспорта лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата. Расстояние от них до входов в подъезд не превышает 50м.

В ходе проведения общественных обсуждений поступило 12 замечаний и предложений от участников общественного обсуждения.

Члены инициативной группы от общественности: какие варианты реализации имущественных прав граждан в случае принятия решения о сносе домов по улицам Менжинского и Леваневского?

Титов Н.В.: в случае получении решения о предстоящем изъятии, собственникам могут быть предложены варианты реализации имущественных прав в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» (далее – Указ) и Положением о порядке

реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков, утвержденного данным Указом в течение двух лет с момента вынесения решения местного органа исполнительной власти.

В соответствии с пунктом 4 Указа, местный исполнительный комитет либо по его решению лицо, которому предоставляется земельный участок, обязаны до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд предложить и обеспечить по выбору собственника жилого дома или квартиры в блокированном или многоквартирном жилом доме реализацию одного из его прав на получение:

– в собственность квартиры типовых потребительских качеств, а также в случае, если рыночная стоимость предоставляемой квартиры меньше рыночной стоимости подлежащих сносу жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), – денежной компенсации в размере данной разницы;

– денежной компенсации за сносимые жилой дом или квартиру, строения, сооружения и насаждения при них (за прекращение права собственности на долю в общей собственности) в размере их рыночной стоимости, но не менее размера затрат, необходимых для строительства равноценных жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Шарапова Е.И.: данную архитектурно-планировочную концепцию необходимо доработать в части возможности сохранения многоквартирных жилых домов № 4 по ул.Леваневского и № 31 по ул.Менжинского в связи с их удовлетворительным состоянием. Также стоит проработать вопрос об увязке в едином архитектурном решении многоквартирных жилых домов № 4 по ул.Леваневского и № 31 по ул.Менжинского с новой архитектурно-планировочной концепцией.

Игнатов В.В.: в дальнейшем рассмотреть вопрос о возможности проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов № 4 по ул.Леваневского и № 31 по ул.Менжинского.

Матвеевко Т.Р.: необходимо предусмотреть эффективное использование участка, высокий уровень благоустройства и озеленения.

Члены инициативной группы от общественности: возможно ли признать 2-х этажные дома по ул.Леваневского по ул.Менжинского не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не пригодными для проживания?

Островская Н.М.: рассмотрение вопросов и принятие решения о признании жилых домов не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не пригодными для проживания производится на основании Положения «О порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов», утвержденным постановлением Совета Министров республики Беларусь от 28 марта 2013 г. № 221.

Пунктом 1 статьи 142 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – Жилищный кодекс), определено, что если гражданину или организации принадлежит на праве собственности жилое помещение, находящееся в многоквартирном или блокированном жилом доме, признанное не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания

либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, по решению местного исполнительного и распорядительного органа предоставляются гражданину – жилое помещение типовых потребительских качеств (с его согласия), не уступающее по благоустройству и по общей площади ранее занимаемому им жилому помещению, в течение одного года на условиях договора найма арендного жилья.

За принадлежащее на праве собственности жилое помещение, признанное не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания, гражданину, являющемуся собственником жилого помещения (участнику общей долевой собственности), выплачивается денежная компенсация в размере рыночной стоимости этого жилого помещения (соразмерно доле в праве общей собственности на это жилое помещение), определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Члены архитектурно-градостроительного совета Могилевского городского исполнительного комитета рассмотрели поступившие замечания и предложения от участников общественного обсуждения, а также архитектурно-планировочную концепцию объекта.

Решили: предложить постоянно действующей комиссии по проведению общественного обсуждения в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в архитектурно-планировочную концепцию объекта внести изменения с учетом замечаний и предложений полученных от участников общественного обсуждения, заказчику внести изменения в архитектурно-планировочную концепцию объекта и повторно провести общественное обсуждение в форме информирования и анализа общественного мнения архитектурно-планировочной концепции объекта.

Протокол вел



Жампейсов К.О.