

**Краткая пояснительная записка**  
**Обоснование возможности размещения объекта**  
**«Возведение мойки самообслуживания легкового автотранспорта на**  
**шесть постов по адресу: г. Минск, ул. Карла Либкнехта, 54»**

Проект «Обоснование возможности размещения объекта «Возведение мойки самообслуживания легкового автотранспорта на (шесть) постов по адресу: г. Минск, ул. Карла Либкнехта, 54» (объект № 24/2025) выполнен на основании письма-заказа Автотранспортного государственного учреждения «БЕЛТРАНССПЕЦАВТО» Управления делами Президента Республики Беларусь от 28.05.2025 №04-02/802.

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.

**Задачи проекта**

Определение возможности размещения объекта, а также установления градостроительных требований к застройке территории на основании регламентов генерального плана г. Минска.

**Границы проекта:**

Земельный участок с кадастровым номером 500000000005002625, по адресу: г. Минск, ул. Карла Либкнехта, д. 54/35. Площадь участка составляет 3,23 га. В соответствии с генеральным планом г. Минска, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, участок расположен в зоне общественной многофункциональной застройки 22О1, в ядре, в Московском районе г. Минска.

**В рамках обоснования:**

- ✓ проведен анализ градостроительной ситуации;
- ✓ проанализированы требования генерального плана г. Минска и Градостроительный проект детального планирования застройки в границах ул. Московской - ул. К.Цеткин - ул. Кальварийской - железной дороги" Минск-Молодечно", утвержденный решением Мингорисполкома 28.09.2017 № 3269 (объект 125/2015 УП «МИНСКГРАДО»), предъявляемые к территории проектирования в части параметров освоения территории 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.

## **Существующее положение**

Земельный участок расположен на территории Московского района г. Минска по адресу ул. Карла Либкнехта, д. 54/35. Площадь участка составляет 3,23 га.

На участке расположено четыре капитальных строения, общая площадь которых составляет 34,0 тыс. м<sup>2</sup>. Поверхность участка относительно ровная с уклоном в южном направлении с общим перепадом высот около 6 метров. Благоустройство в рассматриваемых границах соответствует коммунально-обслуживающему объекту. Древесно-кустарниковая растительность практически отсутствует, представлена в небольшом количестве у главного входа предприятия. Большая часть территории занята застройкой и асфальтовым покрытием, что свойственно коммунально-обслуживающим объектам. Озелененность визуально не соответствует нормативным показателям.

Участок, непосредственно рассматриваемым для размещения автомойки, на сегодняшний день – асфальтированная стоянка для автомобилей.

## **Проектное предложение**

Для целей повышения эффективности использования земельного участка и увеличения экономической составляющей функционирования предложено размещение на территории мойки самообслуживания легкового автотранспорта на 6 постов. Размещение мойки возможно в северной части земельного участка на высвобождаемой автомобильной стоянке. Транспортное обслуживание возможно предусмотреть с ул. Клары Цеткин посредством существующего съезда.

Объекты - конкуренты для предлагаемой к размещению мойки автотранспорта в ближайшем окружении от участка Учреждения "БЕЛТРАНССПЕЦАВТО" практически отсутствуют.

## **Выводы**

### Экономический раздел

Участок обладает значительным градо-экономическим потенциалом: расположение в общественном ядре города, примыканием к системе улиц Тимирязева – Кл. Цеткин – Бобруйской – Свердлова, выступающей одной из важнейших транзитных магистралей через городское ядро.

Для размещения предлагаемого объекта (мойка самообслуживания легкового автотранспорта на 6 постов) на земельном участке Учреждения "БЕЛТРАНССПЕЦАВТО" необходимо выделить 0,9 га, общая площадь зданий и сооружений объекта составит 180–200 м<sup>2</sup> (параметр уточнится при конкретном проектировании).

Строительство объекта (мойка самообслуживания легкового автотранспорта на 6 постов):

- потребует инвестиций в размере 1,45 млн. руб.;
- позволит получать ежегодную прибыль в размере 31,2 тыс. руб.;
- потребует создание 2 дополнительных рабочих мест;
- имеет высокую экономическую эффективность.

Рынок моек автомобилей развивается вслед за ростом численности населения г. Минска и ростом автомобилизации населения г. Минска.

### Транспортный раздел

Учитывая долгосрочность градостроительных планов по развитию магистральной транспортной инфраструктуры, для целей настоящей работы принимается транспортная схема современного состояния с проектными рекомендациями по результатам выполненных расчётов.

### Инженерный раздел

Инженерное обеспечение объекта предусматривается от инженерной

инфраструктуры предприятия. Решения по трассировке, диаметрам и точкам подключения к существующим системам инженерного обеспечения, перекладка и реконструкция распределительных сетей и сооружений, при необходимости, будут уточняться при дальнейшем проектировании с учетом технических условий эксплуатирующих организаций.

#### Экологический раздел

Территория не имеет ограничений, связанных с вопросами соблюдения законодательства об охране окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Размещение рассматриваемого объекта при условии реализации мероприятий, изложенных в пояснительной записке, возможно.

✓ В результате разработки проекта «Обоснование возможности размещения объекта «Возведение мойки самообслуживания легкового автотранспорта на шесть постов по адресу: г. Минск, ул. Карла Либкнехта, 54» можно сделать вывод о том, что размещение данного объекта на указанной территории возможно и не потребует корректировки основных положений градостроительного проекта детального планирования (объект №125/2015). При этом размещение мойки на 6 постов повысит экономическую эффективность использования территории. Обязательными условиями для размещения объекта являются: соблюдение планировочных ограничений и требований к застройке и участку, а также соответствие регламентам генерального плана и нормируемым показателям функциональной подзоны «П4-ко».