

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
Научно-проектное республиканское унитарное предприятие
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Минский районный исполнительный комитет

н/с
Объект № 34.19
Инв. № 38350
Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ.ПРИЛУКИ МИНСКОГО
РАЙОНА**

34.19-00. ОП-2
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

| | |
|---|---------------|
| Директор | А.Н. Хижняк |
| Заместитель директора | Ю.Н. Винников |
| Главный архитектор предприятия | О.М. Мазан |
| Начальник архитектурно- планировочной мастерской | В.В. Левкович |
| Главный архитектор проекта | Д.К. Мороз |

г. Минск, 05.2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|--|--|----------|
| Градостроительные регламенты генерального плана | | |
| Система регламентов градостроительного развития | | 3 |
| 1 | Цели регламентов | 3 |
| 2 | Градостроительные регламенты генерального плана. Система регламентов | 4 |
| 3 | Типология функциональных зон | 13 |
| 3.1 | Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах | 16 |
| 3.2 | Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах | 21 |
| 3.3 | Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах | 25 |
| 3.4 | Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне | 29 |
| 3.5 | Дополнительные зоны | 37 |
| 3.6 | Зоны комплексной градостроительной реконструкции | 37 |

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Градостроительные регламенты, устанавливаемые на стадии генерального плана населенного пункта, определяют основные направления градостроительного развития соответствующих территорий и являются обязательными для исполнительных и распорядительных органов управления.

Градостроительные регламенты, устанавливаемые на стадии проекта общего планирования, конкретизируются на последующих этапах проектирования, где уточняется типология функциональных зон и регламенты их градостроительного использования.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, водных объектов, земель природоохранного и историко-культурного назначения.

СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом городского развития, застройкой и использованием территорий. План функционального зонирования территории населенного пункта (ГМ-5) отражает градостроительные регламенты, установленные генеральным планом. В свою очередь, регламенты, установленные на стадии общего планирования, конкретизируются на последующих этапах проектирования.

Параметры планировки и застройки участков установлены проектом исходя из требований градостроительных, строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности этих территорий.

Все типы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного, экономического и эстетического значения.

1. Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территорий населенного пункта. Установленные в генеральном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития населенного пункта на всех территориях в границах перспективной городской черты, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Регламенты установлены для четырех основных видов функциональных зон населенного пункта – жилых, общественных, производственных и рекреационных. Приведены три дополнительных типа зон.

Схемой функционального зонирования выделены основные типы и подтипы функциональных зон. Подробное функциональное зонирование территории с выделением участков подтипов, видов и подвидов функциональных зон устанавливается проектами стадии «Детальный план».

2. Градостроительные регламенты генерального плана. Система регламентов

Регулирование развития градостроительных зон населенного пункта основано на системе регламентов, включающей следующие виды.

Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны

устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид использования территории дополняется другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурно-планировочного районирования.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

«Основные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50% площади «застраиваемых» зон.

Данный регламент влияет на формы освоения зон и участков, а также на возможность и порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности по конкретному объекту строительства. Режим «приоритетное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке. Режим «возможное» требует дополнительных обоснований и специального разрешения. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40% территории функциональной зоны.

Регламент В. Система параметров застройки и использования

устанавливается в зависимости от местоположения в планировочной структуре и включает следующие виды параметров:

- соотношение видов застройки и использование территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки.

На стадии детального градостроительного планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения. Официально параметры коэффициента интенсивности застройки инвестиционного участка устанавливаются проектом стадии «Детальный план».

Регламент Г. Формы освоения зон и участков

устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка и нормативных параметров и регламентов. В результате все территории агрогородка и его застройка приобретают два различных статуса – «соответствующие» и «не соответствующие» регламентам. Если существующая застройка соответствует разрешенному типу и параметрам, то и форма дальнейшего освоения направлена на «сохранение» своих показателей. Режим «сохранения» запрещает повышение или понижение плотности застройки и принципиальное изменение видового состава застройки, при котором может меняться тип функциональной зоны. Запрещается изменение границ землепользования, если это ведет к указанным изменениям. Если существующая застройка или использование имеют статус «не соответствующих» регламентам, то приведение их к соответствию осуществляется тремя основными путями:

1. Несоответствие регламенту «параметров» преодолевается через реконструкцию, изменение функции, границ землепользования, видового состава функциональной зоны, допускающее снос несоответствующей застройки, если изменение параметров нельзя осуществить другим способом. Основное требование формы освоения «реконструкция» состоит в том, что все изменения не должны привести к изменению типа функциональных зон.

2. Несоответствие, прежде всего, регламенту «разрешенный вид застройки» преодолевается через изменение видового состава объектов, типа застройки или использования путем трансформации, перепрофилирования или полной санации и сноса застройки. Форма освоения «трансформация» устанавливает изменения типа функциональной зоны в соответствии с решениями генерального плана.

3. Несоответствие между границами существующих застраиваемых территорий и перспективных разрешается через постепенный территориальный рост населенного пункта, изменение его административных границ, изъятие в установленном порядке сельскохозяйственных, специальных или резервных земель и осуществление на них строительства в

соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как «освоение новых территорий» или «новое освоение».

Регламент Д – Обосновывающий - Система планировочных ограничений

устанавливается с помощью типов регулирующих зон, которые отличаются от функциональных зон тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Вместе с тем отдельные функциональные «незастраиваемые» зоны находятся внутри «застраиваемых» и тем самым становятся определенным планировочным ограничением для застройки. Поэтому зоны транспортных, инженерных объектов и коммуникаций, а также зоны специального назначения попали одновременно в обе классификации: и функциональных, и регулирующих зон. При размещении объектов строительства в отсутствие детальных планов в местах, где это не запрещено, регламенты зонирования устанавливаются с помощью регулирующих зон.

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования

осуществляется по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий» порядок получения разрешения на проектирование и строительство устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам генерального плана, а «специальный» порядок получения разрешения действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно, а также если регламенты отсутствуют.

1. «Общий» порядок должен осуществляться следующим образом:

ознакомление застройщика (инвестора) с регламентами генерального плана (детального плана) в интересующей его зоне (зонах);

подача заявки в местный исполнительный орган о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами генерального плана (детального плана);

предоставление в установленном порядке земельного участка;

согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.

2. «Специальный» порядок устанавливается, если для желаемого типа здания, сооружения, функционального использования установлен режим «В» (возможного) размещения при условии выполнения специальных технико-экономических, архитектурно-планировочных, инженерно-технических или экологических обоснований. В этом случае может быть выдано разрешение на проектно-изыскательские работы с утверждением для конкретного объекта строительства специальных градостроительных требований, отличных или не установленных действующими градостроительными проектами в рамках «вынужденного несоответствия» общим требованиям для зон. При

осуществлении архитектурно-градостроительной деятельности по «специальному» порядку предоставление участка происходит после утверждения проектно-сметной документации.

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

4. Для развития участков в зоне «реконструкции», за исключением зон сноса усадебной застройки, при отсутствии детального плана устанавливается «специальный» порядок. При наличии детальной градостроительной документации, обязательной в зонах сноса застройки, разрешение на проектно-изыскательские работы предоставляется в общем порядке.

5. Развитие участков в зонах «трансформации» застройки и «нового освоения» при отсутствии разработанных и утвержденных детальных планов по специальному разрешению не допускается.

6. Если развитие отдельных участков в зоне с «несоответствующими параметрами» не будет мешать развитию на соседних участках, то разрешение на проектно-изыскательские работы при отсутствии детального плана может быть предоставлено по специальному порядку.

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

9. В случае, когда реконструкция, трансформация или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие смежных участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию необходимых мероприятий или осуществить принудительное изъятие (выкуп) земельного участка для государственных нужд.

Регулирующие зоны

Зоны структурно-планировочных элементов устанавливаются в границах планировочных поясов, районов, планировочного каркаса города и других и влияют на режим размещения («основной», «возможный», «запрещенный») функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки.

Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах генерального плана.

Зоны смены режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков трансформации и реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на чертеже ГМ-5 «Схема генерального плана, функциональное зонирование»

Экологические регламенты использования территории

Регулирующая зона – часть территории, на которой проявляют свое действие различные факторы, влияющие на возможный вид использования территории, параметры застройки и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности. Регулирующие зоны определяют ареалы действия различных факторов — планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории города являются:

особо охраняемые природные территории и природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-гигиенические планировочные ограничения;

контура месторождений полезных ископаемых.

Регулирующие зоны, отличаются от функциональных зон тем, что физически не являются базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Зоны особо охраняемых природных территорий, а также такие природные территории, подлежащие специальной охране, как парки, скверы и бульвары, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулирующих зон.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. На чертежах ГМ-2 «Опорный план. Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды» и ГМ-13 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

водоохранные зоны (ВЗ) и прибрежные полосы (ПП) водоемов и водотоков;

зоны санитарной охраны (ЗСО) подземных источников питьевого водоснабжения (2 и 3 пояс);

зона отдыха местного значения;

парки, скверы и бульвары.

Парки, скверы и бульвары выделены в функциональную зону – рекреационные территории общего пользования.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учтены при разработке генерального плана.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков

Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах аг. Прилуки установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос малых рек утверждены решением Минского районного исполнительного комитета № 18 от 21.12.1989 г., в соответствии с проектом водоохранных зон и прибрежных полос малых рек Минского района, разработанным институтом «Белгипрозем». Для водных объектов (прудов), расположенных в аг. Прилуки, для которых проекты водоохранных зон не разрабатывались, предусмотрен минимальный размер водоохранной зоны и прибрежной полосы 500 и 50 м соответственно в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь и решением Минского райисполкома от 23.05.2016 г. №2830.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов регулируется Водным Кодексом Республики Беларусь. В соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь проекты водоохранных зон и прибрежных полос должны быть приведены в соответствие с требованиями статьи 52 вышеуказанного Кодекса до 31 декабря 2020 года. При принятии планировочных решений по функциональному зонированию территорий учитывались границы водоохранных зон и прибрежных полос в соответствии с утвержденными проектами, а также требования Водного кодекса Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений

С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организованы зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) в составе трех поясов и санитарно-защитные полосы вокруг I-ого пояса зон санитарной охраны водопроводных сооружений.

Организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ, входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами.

Контура залегания полезных ископаемых.

Освоение территорий, занятых месторождениями полезных ископаемых, проводить в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь «О недрах» от 14.06.2008 № 406-З.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ) от производственных и коммунально-складских, сельскохозяйственных объектов;

СЗЗ и санитарные разрывы (далее - СР) от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

СЗЗ объектов санитарной очистки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

охранные зоны (далее - ОЗ), объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

Санитарно-защитные зоны производственных объектов.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»¹, и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства. и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ)

Охранные зоны ВЛ устанавливаются в соответствии с требованиями ТКП 427-2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок». Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-З «О погребении и похоронном деле» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 11.01.2015, 2/2235). В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным

¹ Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847.

территориям, подлежащим специальной охране функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтно-рекреационные зоны специального назначения.

Система градостроительных регламентов в генеральном плане аг. Прилуки

| Виды градостроительных регламентов | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|
| А | Б | В | Г | Д | Е |
| Типы функциональных зон | Виды строительных объектов | Параметры застройки | Формы освоения | Планировочные ограничения | Порядок осуществления АГД |
| <p>1. Жилые зоны - Ж 2. Общественные зоны - О 3. Производственные зоны - П. 4. Рекреационные зоны - Р 5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры</p> <p>Генеральным планом установлены регламенты только для поз. 1-4</p> | <p>Перечни основных и дополнительных объектов режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых общественных производственных ландшафтно-рекреационных</p> | <p>1. Соотношение видов застройки и использования территории, % 2. Застроенность, озелененность, % 3. Физические параметры объектов и участков (м, м², м³, га, км²)</p> | <p>1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана 2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом 3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом 4. Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты</p> | <p>Регулирующие зоны: 1. Зоны структурно-планировочных элементов населенного пункта (для малых и средних городов) 2. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций 3. Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций 4. Зоны природоохранные 5. Зоны санитарно-защитные 6. Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития 7. Зоны смены режима и типа функционального использования</p> | <p>1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации 2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного генеральным планом к режиму возможного – «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие детального плана для зон с режимом «реконструкция» 3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «З»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых невозможна без детальных планов</p> |

3. Типология функциональных зон

При градостроительном зонировании с учетом анализа сложившейся планировочной ситуации, природно-географических и хозяйственных особенностей, комплексной градостроительной и экономической оценки развития поселения, должны выделяться функциональные (основные и дополнительные) и регулирующие зоны.

Функциональные (регулируемые) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

Регулирующие зоны определяют ареалы действия различных факторов – планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

В генеральном плане в пределах перспективной границы населенного пункта выделены следующие **типы функциональных зон**:

(Ж) жилые зоны – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

(О) общественные зоны – территории, предназначенные для размещения центров деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений образования, организаций культуры, здравоохранения, научно-исследовательских организаций, объектов культового назначения, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания населения, а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(Р) рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

(П) производственные зоны – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В

санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования;

(С) зоны специального назначения – территории, предназначенные для размещения военных и иных объектов, в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок их использования.

Для предотвращения вредного воздействия объектов зон «П», «Т», «И» на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

Типология функциональных (регулируемых) и регулирующих зон, выделенных на чертеже «Схема генерального плана, функциональное зонирование» принята в соответствии с таблицей:

| Тип зоны | Подтип зоны | Вид зоны |
|------------------------------|--------------------------|--|
| Функциональные зоны | | |
| <u>Ж – Жилые зоны</u> | | |
| Ж | Ж1 жилая многоквартирная | Ж11 многоэтажная и повышенной этажности (до 10-ти этажей)* |
| | | Ж12 среднеэтажная (4-5 этажей) |
| | | Ж13 малоэтажная (2-3 этажа) |
| | Ж2 жилая усадебная | Ж21 средне-низкоплотная |
| | | Ж22 среднеплотная |
| | | Ж23 блокированная |
| | Ж3 жилая смешанная | Ж31 общественно-жилая (6-9 этажей) |
| | | Ж32 общественно-жилая (4-5 этажей) |

| <u>О – Общественно-деловые зоны</u> | | |
|--|--|---|
| О | О1 общественная многофункциональная застройка | |
| | О2 общественная специализированная застройка | О2-дш учреждений общего среднего и дошкольного образования О2-с спортивная |
| <u>П – Производственные зоны</u> | | |
| П | П1 промышленная с СЗЗ до 100 м | |
| | П2 промышленная с СЗЗ до 50 м | |
| | П3 промышленная с СЗЗ по границе участка | |
| | П4 коммунально-складская с СЗЗ до 35 м | |
| <u>Р – Рекреационные зоны</u> | | |
| Р | Р1 озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками | парки, скверы, зоны кратковременного отдыха у воды |
| | Р2 озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками | природные парки |
| <u>Л – Зона ландшафтно-экологического регулирования</u> | | |
| Л | Лсп озелененные территории специального назначения | |
| | Лспк кладбища | |
| <u>И – Зоны инженерной инфраструктуры</u> | | |
| И | И1 инженерные сооружения | |

| | | |
|--|---|--|
| <u>Т – Зоны транспортной инфраструктуры</u> | | |
| Т | Т1 транспортные коммуникации | |
| <u>С – Зоны специального назначения</u> | | |
| С | С1 территории Вооруженных Сил Республики Беларусь | |
| Регулирующие зоны | | |
| ИТ | зона изменения типа функционального использования | |

* Размещение жилой многоквартирной многоэтажной застройки в соответствии с поручением Главы государства от 4 июня 2020г. №21-06/1-2386.

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки.

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяются преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подвид зоны выделяется с учетом планировочных ограничений (регулирующих зон).

3.1 Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

Зоны жилой застройки с учетом основного типа применяемой застройки (Ж) подразделяются на следующие подтипы и виды:

Ж1 – зоны жилой многоквартирной застройки:

- Ж11 многоэтажная и повышенной этажности (до 10-ти этажей);
- Ж12 среднеэтажная (4-5 этажей);
- Ж13 малоэтажная (2-3 этажа);

Ж2 – зоны жилой усадебной застройки:

- Ж21 средне-низкоплотная (величина участка до 0,25 га);
- Ж22 среднеплотная (величина участка до 0,10 га);
- Ж23 блокированная.

Ж3 – зоны жилой смешанной застройки:

- Ж31 общественно-жилая (до 9-ти этажей);
- Ж32 общественно-жилая (до 5-ти этажей).

Зоны жилой многоквартирной застройки включают жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

- малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная жилая застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильных стоянок и автомобильных парковок;
- улицы-проезды.

Зоны жилой усадебной застройки включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

- усадебная застройка;
- блокированная застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- улицы, проезды.

Зоны жилой смешанной застройки включают территории, на которых в пределах одного градостроительного квартала могут размещаться жилые здания, предусмотренные к приоритетному размещению в различных видах жилых зон, например, многоквартирные дома, дома усадебного и усадебного блокированного типа, а также общественные объекты. Тип и параметры застройки должны определяться на стадии детального плана.

Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей:

| Объекты строительства | Условия размещения объектов в жилой зоне | | |
|--|--|------------------------|------------------------|
| | многоквартирной Ж1 | усадебной застройки Ж2 | смешанной застройки Ж3 |
| ОСНОВНЫЕ | | | |
| Многоквартирная многоэтажные – 6 и более этажей жилые дома | В*** | З | З |
| Многоквартирные среднеэтажные – 4-5 этажей жилые дома | П | З | В |
| Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома | В | В* | П |
| Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 400 м.кв.др., включая площадь застройки | З | В | В |
| Усадебные жилые дома с земельным участком до 0,25 га, включая площадь застройки | З | П | В |

| | | | |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Общежития | В | В* | В |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ | | | |
| Учреждения дошкольного образования | П | П | П |
| Учреждения общего среднего образования | П | П | П |
| Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные) | П | В | В |
| Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы) | В | В | В |
| Учреждения здравоохранения и соцобеспечения | В | В | В |
| Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны) | П | В** | П |
| Культурные объекты | В* | В* | В* |
| Физкультурно-спортивные сооружения | В | В | В |
| Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки* инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса) АЗС СТО и авторемонтные мастерские** пожарное депо фабрика-химчистка** | В* В В* З В З В | З В В* З З З В | В* В В* З В З В |
| Промышленные предприятия | З | З | З |
| Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы) | З | З | З |
| Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции) | З | З | З |
| Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары) | П | П | П |

* Параметры планировки и застройки объектов с градостроительным обоснованием устанавливаются на стадии «Детальный план».

** Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население).

*** Размещение жилой многоквартирной многоэтажной застройки в соответствии с поручением Главы государства от 4 июня 2020г. №21-06/1-2386.

Регламент В. Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне:

| Подтип функциональной зоны | Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га | Плотность населения, чел./га | Коэффициент застройки, соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка | |
|----------------------------|---|------------------------------|--|---------|
| Ж-1 | Жилая многоквартирная застройка | | | |
| Ж-11 | многоэтажная и повышенной этажности (до 10-ти этажей) | от 5000 | от 150 | от 0,15 |
| Ж-12 | среднеэтажная (4-5 этажей) | от 3500 | от 120 | от 0,18 |
| Ж-13 | малоэтажная (2-3 этажа) | от 2500 | от 80 | от 0,21 |
| Ж-2 | Жилая усадебная застройка | | | |
| Ж-21 | средне-низкоплотная (величина участка до 0,15 га) | от 1500 | от 10 | – |
| Ж-22 | среднеплотная (величина участка до 0,10 га) | от 1000 | от 10 | – |
| Ж-23 | блокированная (величина участка до 0,04 га) | от 400 | от 10 | – |
| Ж-3 | Жилая смешанная застройка | | | |
| Ж-31 | общественно-жилая (6-9 этажей) | от 5000 | от 150 | от 0,15 |
| Ж-32 | общественно-жилая (4-5 этажей) | от 3500 | от 120 | от 0,18 |

Примечания:

1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.
2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.
3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более 15%.
4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей:

| № п/п | Подтип зоны жилой застройки | Доля территорий, % | | |
|-------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---|
| | | комплексная многоквартирная застройка | комплексная усадебная застройка | объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты |
| 1 | Зона жилой многоквартирной застройки | более 60% | - | до 40% |
| 2 | Зона жилой усадебной застройки | - | более 70% | до 30% |
| 3 | Зона смешанной застройки | более 60% | | до 40% |

Застроенность и озелененность

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей:

| N п/п | Подтип зоны жилой застройки | Показатели освоения | | |
|-------|-----------------------------|---|---|-----------------------------------|
| | | процент застроенности | процент поверхности с твердым покрытием | процент озелененности, не менее * |
| 1 | Жилая многоквартирная | 15–45 | 35–50 | 30 |
| 2 | Жилая усадебная | 15–50 | 10–25 | 40 |
| 3 | Жилая смешанная | Определяется на стадии «Детальный план» | | |

*Примечание: на жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

Физические параметры

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

| № п/п | Физические параметры | Типы участков усадебной застройки | | |
|-------|--|-----------------------------------|---------------|---------------|
| | | Низкоплотная | Среднеплотная | Блокированная |
| 1 | Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м | 1500 | 1000 | 400 |
| 2 | Высота застройки, эт. | до 3 | до 3 | до 3 |
| 3 | Общая площадь дома, кв.м | до 165 | до 155 | 90 |

Генеральным планом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

среднеэтажная – 4-5 этажей;

малоэтажная – 2-3 этажа.

3.2 Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах

На «Схеме функционального зонирования» общественно-деловые зоны с учетом основного типа (О) подразделяются на:

О1 – общественная многофункциональная застройка;

О2 – общественная специализированная застройка.

Важным аспектом создания общественных зон является гибкость, многофункциональность общественных пространств в городской среде, связанная со степенью их значимости и местоположением в структуре населенного пункта.

Зоны общественной многофункциональной застройки населенного пункта формируются на центральных территориях населенного пункта в окружении узлов планировочного каркаса. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примыкающих к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50% и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20% территории зоны, а также объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Зоны общественной специализированной застройки могут включать школьные и дошкольные учреждения.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующих «основных» видов общественной застройки.

Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественных зонах

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественной застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

| Объекты строительства | Условия размещения объектов в зонах общественной застройки | |
|---|--|--|
| | Зона общественной многофункциональной застройки О-1 | Зона общественной специализированной застройки О-2 |
| ОСНОВНЫЕ | | |
| Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления и местного (городского) самоуправления | П | В |
| Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций | П | В |
| Торговые центры, фирменные и специализированные магазины | П | П |
| Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки | В | В |
| Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания | П | П |
| Гостиницы | П | В |
| Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания | П | П |
| Объекты почтовой связи и электросвязи | П | В |
| Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы | П | В |
| Культовые учреждения | В | В |
| Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга | П | П |
| Автозаправочные станции для легковых автомобилей | В | В |
| Инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.) | В | В |
| Склады и базы | З | З |
| Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений | В | З |
| Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары | П | П |
| Объекты отдыха и туризма, агроэкотуризма | В | В |
| Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, | П | П |

| | | |
|---|----|----|
| стадионы ручных игр, спортивные площадки | | |
| Учреждения общего среднего образования, профессионально технического образования | В | П |
| Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры | В | З |
| Территориальные поликлиники, станции скорой помощи | В | В |
| Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации | З | В |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ | | |
| Многоквартирные жилые дома | В* | В* |
| Усадебная застройка | З | З |
| Промышленные предприятия | З | З |
| Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты | П | П |

* Параметры планировки и застройки объектов с градостроительным обоснованием устанавливаются на стадии «Детальный план»

Режим размещения

П - приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В - возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З - запрещенное.

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50% площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

максимальная концентрация функций типа О-1, О-2 на общественных территориях в примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса города;

комфортная пешеходная доступность общественной многофункциональной застройки путем размещения объектов общественного назначения на расстояние не более 150 м от основных входов данных объектов до остановок общественного транспорта. Для общественных объектов, расположенных на территориях зон общественной специализированной застройки, величина доступности может быть увеличена до 400 м.

Общественные зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности на последующих

после генерального плана стадиях градостроительного проектирования жилых территорий.

Регламент В. Параметры застройки

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующей «приоритетной» общественной застройки.

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице:

| Подтип зоны общественной застройки | Территории объектов размещения в зоне | |
|--|---|------------------------------------|
| | доля территорий с общественной застройкой | доля территорий с жилой застройкой |
| Общественной многофункциональной застройки | до 90% | до 20% |
| Общественной специализированной застройки | до 80% | до 30% |

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

| N п/п | Индексы | Подтип и вид зоны общественной застройки (O) | Показатели освоения, % | | |
|-------|---------|--|------------------------|---------------------------------|------------------|
| | | | застроен - ность | поверхность с твердым покрытием | озеленен - ность |
| 1 | O1 | Общественной многофункциональной застройки | до 50 | до 40 | 25 |
| 2 | O2 | Общественной специализированной застройки | до 50 | до 40 | 25 |

Физические параметры объектов и участков

При застройке общественных территорий необходимо учитывать требования по формированию целостной системы общественных центров поселений и их окружения в виде полноценных в эстетическом отношении архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Подробно физические параметры застройки общественных территорий (границы участков, суммарная емкость объектов, и др.) устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

3.3 Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Регламент А. Тип и подтипы производственных зон

Производственные зоны включают территории комплексной производственной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

коммунальные и складские объекты (производственно-складские базы и производственно-эксплуатационные организации, транспортно-обслуживающие комплексы и другие предприятия коммунального хозяйства агрогородка);

объекты сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры и другие);

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды.

В генеральном плане производственная зона с учетом основного типа (П) подразделяется на следующие подтипы:

П1 – промышленная (производственно-деловая), СЗЗ размещаемых предприятий и коммунально-складских объектов не превышает 100 м;

П2 – промышленная (производственно-деловая), коммунально-складская, СЗЗ размещаемых предприятий и коммунально-складских объектов не превышает 50 м;

П3 – промышленная (производственно-деловая), коммунально-складская, СЗЗ размещаемых объектов находится в границах земельных участков;

П4 – коммунально-складская, СЗЗ размещаемых объектов не превышает 35 м.

Четыре основных подтипа производственных зон отражены на «Схеме функционального зонирования».

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 20 % всей территории.

В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

В зонах коммунально-складской застройки размещаются:

предприятия с санитарно-защитной зоной до 35 м;

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты инженерной инфраструктуры.

В зонах производственно-деловой застройки размещаются:

экологически безопасные научно-исследовательские и опытно-конструкторские учреждения, научно-информационные центры, выставочно-торговые, обслуживающие и складские предприятия, не связанные со значительным объемом транспортных перевозок и движением транспорта с крупногабаритными грузами;

объекты сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры и другие);

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды.

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться действующими законодательными и нормативно-техническими документами Республики Беларусь.

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в центральной части населенного пункта.

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются ДП.

Условия размещения отдельных объектов в производственной зоне принимаются в соответствии с п. 8 ТКП 45-3.01-116-2008 (02250).

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в производственной зоне

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в производственных зонах, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

| Объекты строительства | Условия размещения объектов в производственной зоне | | | |
|--|--|---|--|--|
| | промышленная (СЗ объектов не превышает 100 м) | промышленная (СЗ объектов не превышает 50 м) | промышленная (СЗ объектов в границах земельных участков) | коммунально- складская (СЗ объектов не превышает 35 м) |
| ОСНОВНЫЕ | | | | |
| Предприятия легкой и пищевой промышленности Предприятия электронной и приборостроительной отрасли | В | В | В | В |
| Предприятия промышленности стройматериалов | В | В | В | В |
| Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей | В | В | В | В |

| | | | | |
|--|-----|-----|-----|---|
| Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую | В | В | В | В |
| Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки) | В | В | В | В |
| Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки) | П | П | В | В |
| Объекты малого бизнеса | П | П | П | В |
| Высокотехнологичные наукоемкие предприятия | В | В | В | В |
| Предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО | В | В | З | В |
| Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации | В | З | З | З |
| Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи) | В | П | В | В |
| Склады, базы | П | П | В | В |
| Объекты инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.) | В | В | В | В |
| Пожарные депо | В | В | В | В |
| Кладбища | З | З | З | З |
| ТЭЦ | П | В | З | В |
| Железнодорожные станции пассажирские | В | В | З | В |
| Железнодорожные грузовые станции и склады | В | В | З | В |
| Железнодорожные технические станции, резервные парки | В | В | З | В |
| Автовокзалы междугородные | В | В | З | В |
| Станции техобслуживания транзитного автотранспорта | В | В | В | П |
| Таможенные терминалы | В | В | В | В |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ | | | | |
| Многоквартирные жилые дома | З | З | В* | З |
| Усадебная застройка | З | З | В* | З |
| Общежития | В* | В* | В* | З |
| Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории) | В** | В** | В** | З |

| | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Предприятия торговли; общественного питания и бытового обслуживания | В*** | В*** | В*** | В*** |
| Учреждения общего среднего и дошкольного образования | З | З | З | З |
| Учреждения среднего специального образования | В**** | В**** | В**** | В**** |
| Учреждения культуры и развлечений | З | З | В | В |
| Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки) | В | В | В | В |
| Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства | В | В | П | В |
| Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы) | З | З | З | З |
| Объекты зеленого строительства ограниченного пользования | П | П | П | П |

*Только дома для расселения персонала обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны

**Только для учреждений здравоохранения обслуживающих работающих на предприятиях

***Только на примагистральных территориях

****Для учреждений связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм

Размещение предприятий с СЗЗ более 100 м запрещено в границах перспективного развития населенного пункта. Для существующих предприятий, относящихся к данному типу необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их санитарно-защитных зон.

Регламент В. Параметры застройки производственных зон

Параметры производственных территорий должны соответствовать градостроительным условиям размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, величине интенсивности использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

Во всех подтипах производственной зоны должно находиться или размещаться не менее 50% соответствующей производственной застройки.

Застроенность и озелененность производственных территорий

| Подтип производственной зоны | Типы производственных предприятий | Показатели освоения, % | |
|------------------------------|--|------------------------|-----------------------|
| | | процент застроенности | процент озелененности |
| П1 | Промышленные предприятия, СЗЗ объектов не превышает 100 м | 40 - 50 | 15-20 |
| П2 | Промышленные предприятия, СЗЗ объектов не превышает 50 м | 35 - 40 | не менее 15 |
| П3 | Промышленные предприятия, СЗЗ объектов в границах земельных участков | 35 - 40 | не менее 15 |
| П4 | Коммунально-складская, СЗЗ объектов не превышает 35 м | 35 - 40 | не менее 15 |

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

3.4 Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Регламент А. Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

В соответствии с настоящим проектом в состав рекреационной функциональной зоны (Р) вошли **озелененные территории общего пользования** – общедоступные благоустроенные озелененные территории – парки, скверы, природные парки, образующие основу системы озелененных территорий:

Р1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, зоны кратковременной рекреации у воды);

Р2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки).

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 80 % ее площади.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности на рекреационных территориях регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами генерального плана.

На рекреационных территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов,

непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения). Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией «Детальный план», «Архитектурный проект», или «Строительный проект» по заданию на проектирование.

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается:

реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в рекреационных зонах, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице.

| № | Строительные объекты | Функциональные зоны | |
|-------|--|---------------------|-----|
| | | Р-1 | Р-2 |
| 1. | Объекты озеленения | | |
| 1.1. | парки | П | П |
| 1.2. | дендропарки | В | В |
| 1.3. | скверы | П | В |
| 1.4. | бульвары | П | З |
| 1.5. | лесо-, луго-, гидропарки | З | П |
| 1.6. | ООПТ | В | В |
| 1.7. | экологические научно-познавательные учреждения | В | В |
| 1.8. | кладбища | З | З |
| 1.9. | все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения | П | П |
| 1.10. | пункты оказания первой медицинской помощи | В | В |
| 1.11. | Зоны рекреации у воды | В | П |

| № | Строительные объекты | Функциональные зоны | |
|-------|--|---------------------|-----|
| | | P-1 | P-2 |
| 2. | Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения | | |
| 2.1. | объекты культуры и массового отдыха | П | В |
| 2.2. | объекты физкультуры и спорта | П | В |
| 2.3. | Площадки для занятия физкультурой и спортом | П | П |
| 2.4. | Объекты торгово-бытового назначения | З | З |
| 2.5. | Временные торговые павильоны | В | В |
| 2.6. | Информационные стенды | П | П |
| 2.7. | Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки) | В | П |
| 2.8. | Объекты общественного питания | В* | В* |
| 2.9. | Выставочные экспозиции | В* | В* |
| 2.10. | Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха | В* | В* |
| 2.11. | Пункты проката | В | В |
| 2.12. | Общественные туалеты | П | П |
| 2.13. | Пункты оказания медицинской помощи | В* | В* |
| 2.14. | Административные объекты | В* | В* |
| 2.15. | Станции (посты) спасения на водах | З | П |
| 2.16. | Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое) | П | П |
| 3. | Дополнительные объекты | | |
| 3.1. | объекты санаторно-курортного лечения | З | З |
| 3.2. | оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.) | З | В* |
| 3.3. | специализированные учреждения здравоохранения | З | З |
| 3.4. | научно-образовательные | З | З |
| 3.5. | культурно-просветительные | З | З |
| 3.6. | все типы жилых домов | З | З |
| 3.7. | места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги) | З | З |
| 3.8. | культовые объекты | З | З |
| 3.9. | административные и офисно-деловые объекты | З | З |
| 3.10. | пожарные депо | З | З |
| 3.11. | объекты производственного и коммунального назначения | З | З |

| № | Строительные объекты | Функциональные зоны | |
|-------|--|---------------------|-----|
| | | P-1 | P-2 |
| 3.12. | объекты инженерной и транспортной инфраструктуры | В* | В* |
| 3.14 | площадки для выгула и дрессуры собак | З | В* |
| 4. | Иные объекты | З | З |

*Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

При разработке проектной документации на озелененные территории общего пользования следует руководствоваться действующими техническими нормативными правовыми актами и нормативными правовыми актами в области обращения с объектами растительного мира.

Регламент В. Параметры использования Соотношение видов использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»².

| Зона | Уровень благоустройства | Параметры (элементы территории, % от общей площади) | | | Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар |
|------|---|---|--|--------------------------|--|
| | | озелененные территории, не менее | тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до | капитальные строения, до | |
| Р-1 | Парковый. МАФ, объекты озеленения и рекреационно-инфраструктуры | 65* | 30* | 5* | 60-100 |
| Р-2 | Лугопарковый. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для мест кратковременного отдыха. | 95 | 4 | 1 | До 60 |

*Параметры уточняются в зависимости от вида озелененной территории в соответствии с требованиями действующих технических нормативных правовых актов

² утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

Регламенты функционального использования территорий в зоне ландшафтно-экологического регулирования

Регламент А. Подтипы зоны ландшафтно-экологического регулирования

В соответствии с настоящим проектом в состав зоны ландшафтно-экологического регулирования (Л) вошли **озелененные территории специального назначения** – предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В зависимости от целевого назначения данные территории подразделяются на:

Лсп – территории в границах санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ), санитарных разрывов и инженерных коридоров;

Лспк – территории мест погребения (кладбища).

Отнесение озелененной территории к зоне ландшафтно-экологического регулирования устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на не менее 80 % ее площади.

Насаждения СЗЗ – представлены озелененными территориями в границах СЗЗ и санитарных разрывов, формируются на основе существующих насаждений и вновь создаваемых с возможной реконструкцией существующих. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в зоне ландшафтно-экологического регулирования регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами генерального плана.

В зоне ландшафтно-экологического регулирования допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения).

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Лсп на Р-1 или Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-1 или Р-2.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в зоне ландшафтно-экологического регулирования

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в зоне ландшафтно-экологического регулирования, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице.

| № | Строительные объекты | Функциональные зоны | |
|-------|--|---------------------|------|
| | | Лсп | Лспк |
| 1. | Объекты озеленения | | |
| 1.1. | парки | В* | З |
| 1.2. | дендропарки | В* | З |
| 1.3. | скверы | В* | З |
| 1.4. | бульвары | В* | З |
| 1.5. | лесо-, луго-, гидропарки | В* | З |
| 1.6. | ООПТ | В | З |
| 1.7. | экологические научно-познавательные учреждения | З | З |
| 1.8. | кладбища | В** | П |
| 1.9. | все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения | П | П |
| 1.10. | пункты оказания первой медицинской помощи | З | З |
| 1.11. | административные объекты | В** | З |
| 2. | Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения | | |
| 2.1. | объекты культуры и массового отдыха | В** | З |
| 2.2. | объекты физкультуры и спорта | В** | З |
| 2.3. | аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа | В** | З |
| 2.4. | объекты водных видов отдыха | В** | З |
| 2.5. | объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха | В** | З |
| 2.6. | объекты общественного питания | В** | З |
| 2.7. | клубы по интересам | В** | З |
| 3. | Дополнительные объекты | | |
| 3.1. | объекты санаторно-курортного лечения | З | З |
| 3.2. | оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.) | З | З |
| 3.3. | специализированные учреждения здравоохранения | З | З |
| 3.4. | научно-образовательные | З | З |
| 3.5. | культурно-просветительные | З | З |

| № | Строительные объекты | Функциональные зоны | |
|-------|--|---------------------|------|
| | | Лсп | Лспк |
| 3.6. | все типы жилых домов | З | З |
| 3.7. | места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги) | В** | З |
| 3.8. | культовые объекты | В** | П |
| 3.9. | административные и офисно-деловые объекты | В** | З |
| 3.10. | пожарные депо | В** | З |
| 3.11. | объекты торговли и бытового обслуживания | В** | В |
| 3.12. | объекты производственного и коммунального назначения | В** | З |
| 3.13. | объекты инженерной и транспортной инфраструктуры | В** | З |
| 3.14. | площадки для выгула и дрессуры собак | П | З |
| 4. | Иные объекты | З | З |

* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ (сокращения, ликвидации. В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов и изменения функциональной зоны Лсп на Р1 или Р2. Перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в функциональной зоне Р1 или Р2.

** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения % озелененности СЗЗ и выполнения требований действующих санитарных норм и правил.

При разработке проектной документации на озелененные территории специального назначения следует руководствоваться действующими техническими нормативными правовыми актами и нормативными правовыми актами в области обращения с объектами растительного мира.

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Параметры использования территории зоны ландшафтно-экологического регулирования (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) определяется в проекте СЗЗ с учетом требований действующих технических нормативных правовых актов и нормативных правовых актов Республики Беларусь.

В проекте СЗЗ проектируемых объектов должно быть предусмотрено озеленение территории СЗЗ не менее 30 % от всей площади СЗЗ. При коэффициенте застройки территории СЗЗ объекта более 50 % озеленение должно составлять не менее 10 % территории.

В случае расположения СЗЗ на земельных участках разных землепользователей площади озелененных территорий, расположенные на

землях этих землепользователей в границах СЗЗ, суммируются и учитываются при оценке озелененности СЗЗ.

3.5 Дополнительные зоны

Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

Т – зона транспортной инфраструктуры;

И – зона инженерной инфраструктуры.

Регламентами генерального плана дополнительно выделена **зона специального назначения** – С1 (территории ГУ «Минское эксплуатационное управление Вооруженных Сил»).

Регламенты для дополнительных зон устанавливаются на стадии «Детальный план».

3.6 Зоны комплексной градостроительной реконструкции

Зоны преобразования застроенных территорий – это зоны коренного изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленного на повышение качества среды жизнедеятельности на территории зоны.

Преобразование возможно на любом этапе, если провести его позволяет экономическая ситуация.

ИТ – зона изменения типа функционального использования. Эта зона включает территории замены усадебной на общественно-жилую или общественную, усадебной застройки на насаждения общего пользования, выносимых предприятий на жилую и общественную застройку.

Реконструкция и модернизация территорий агрогородка представляет собой непрерывный процесс преобразования и обновления планировки и застройки с целью улучшения условий жизнедеятельности населения и обеспечения эффективного функционирования всех элементов города.

Исходя из этого реконструкция, предусматриваемая проектом, не предполагает коренного преобразования территории со сменой ее функционального назначения, а носит выборочный локальный характер. Так, проектом предлагается трансформации застройки по улицам Радистов и

Озерной с целью формирования озелененных территорий общего пользования и восстановлением ансамбля дворцово-паркового комплекса.

Особое значение играет реконструкция и восстановление исторического ядра, представленного дворцово-парковым комплексом. Основными ее задачами является повышение комфортных качеств сложившейся жилой среды, нейтрализация излишней стилевой и масштабной разнородности опорной застройки, преобладание в формировании композиционных акцентов (фиксация особо важных точек рельефа, планировочной структуры, мест, связанных с историческими событиями). Это позволит сохранить и восстановить исторические направления, а также образ дворцово-паркового комплекса.

Также проектом предусмотрена реконструкция коммунально-складских объектов с целью разработки проекта санитарно-защитной зоны в границах земельного участка и трансформация коммунально-складской зоны с целью размещения общественно-жилой застройки.

Модернизация в свою очередь направлена на повышение визуально-эстетических качеств среды, окружающей человека.

Проектом предусмотрено выделение зоны модернизации жилой застройки по ул. Лесной с целью повышения визуально-эстетических качеств среды агрогородка и формирования въездной группы со стороны г.Минска.

Параметры реконструкции устанавливаются в соответствии с п. 5 ТКП 45-3.01-116-2008 (02250).