

# СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

## 1. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

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

### **Объекты регламентации**

Регламенты установлены для четырех основных видов функциональных зон города – жилых, производственных, общественных и ландшафтно-рекреационных. Планом функционального зонирования выделены основные типы функциональных зон. Подробное функциональное зонирование территории города с выделением участков подтипов функциональных зон устанавливается проектами стадии «Детальный план».

### **Статус регламентов и область действия**

Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории г. Минска в границах перспективной городской черты. Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством, основными положениями градостроительного развития столицы и зонированием, установленным планом функционального зонирования, а также поясным зонированием и зонированием планировочным и экологическим каркасами города.

Действие установленных генеральным планом регламентов не распространяется на территориях в зонах исторической застройки и зонах специального назначения.

## 2. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

### 2.1. Регламенты основных типов функциональных зон

*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, способствуют улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивают другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурно-планировочного районирования. Для функциональных зон планируемого размещения уникальных объектов параметры строительства устанавливаются по итогам анализа и использования отечественного и зарубежного градостроительного опыта и, как правило, вариантной либо конкурсной разработки в объеме градостроительного проекта стадии «Детальный план».

#### *Застраиваемые по регламентам территории*

1. Зоны жилые – «Ж», имеют регламенты на 4 типа, 9 подтипов.
2. Зоны производственные – «П», имеют регламенты на 5 типов, 10 подтипов.
3. Зоны общественные – «О», имеют регламенты на 4 типа, 12 подтипов.
4. Зоны специального назначения – «СП».

#### *Незастраиваемые по регламентам территории*

5. Зоны ландшафтно-рекреационные – «ЛР», имеют регламенты на 4 типа, 4 подтипа.
6. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры «И-Т».
7. Зоны неопределенного назначения, резерв или запас – «Х».

*Регламент Б. Разрешенный вид застройки* устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «приоритетным» или «дополнительным» при размещении

для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: основное – «О», 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.

«Приоритетные» 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 «основное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке. Режим «возможное» требует дополнительных обоснований детальным планом. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должны превышать 40 % территории функциональной зоны.

***Регламент В. Система параметров застройки и использования в зависимости от местоположения в планировочной структуре включает шесть типов параметров:***

- 1 – соотношение видов застройки и использования;
- 2 – интенсивность градостроительного освоения;
- 3 – показатели застроенности и озелененности;
- 4 – физические параметры объектов застройки;
- 5 – параметры инженерно-транспортного и ресурсного обеспечения;
- 6 – параметры социальных стандартов и экологических требований.

На стадии детального градостроительного планирования перечень основных типов параметров планировки и застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют границы возможного расположения объектов на участке, а также «зеленых линий», устанавливающих границы участков структурных элементов ландшафтно-рекреационных территорий.

Показатель «*коэффициент интенсивности застройки земельного участка*» (Кин) определяется как отношение суммарной площади пола всех этажей наземной части зданий (здания) во внешних габаритах к площади земельного участка. Значения 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 города 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 параметров, 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 и одного из 30 подтипов 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 города, изменение его административных границ, изъятие в установленном порядке зарезервированных для развития города 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 физически 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. Границы регулирующих зон при планировании размещения объектов строительства устанавливаются в детальных планах на чертежах в масштабе 1:2000 и 1:500.

Устанавливаются следующие регламенты в регулирующих зонах:

- ЗР1 Зоны структурно-планировочных элементов г. Минска** устанавливаются в границах планировочных поясов, секторов, районов, планировочного каркаса города и других и влияют на режим размещения («основной», «возможный», «запрещенный») функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки. Представлены на чертеже «План функционального зонирования г. Минска» и других структурных схемах.
- ЗР2 Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций** устанавливаются в границах полос отвода и их охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Зоны транспортных коммуникаций планировочного каркаса города представлены на чертеже плана функционального зонирования. Коридоры сооружений и коммуникаций данной зоны представлены планом «красных линий» в градостроительном кадастре и схемами развития инженерной и транспортной инфраструктуры г. Минска.
- ЗР3 Зоны архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования** устанавливаются на основных путях восприятия по рубежам экспонированных территорий, зон особого архитектурного регулирования, зон открытых пространств и зон размещения высотных доминант. Представлены на схеме архитектурно-пространственного регулирования застройки г. Минска.
- ЗР4 Зоны экологического регулирования** устанавливаются на территориях природно-экологического каркаса и «экологических коридоров» и влияют на развитие функциональных зон и параметры застройки. Представлены на схеме природного каркаса и «аэрационных коридоров» г. Минска.
- ЗР5 Зоны природоохранные** устанавливаются для территорий, подлежащих особой и специальной охране и влияют на размещение, использование участков и параметры застройки. Представлены на чертеже «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».
- ЗР6 Зоны санитарно-защитные** устанавливаются для объектов, имеющих источники вредного химического, биологического и физического воздействия и влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на чертеже «Схема современного состояния окружающей среды».
- ЗР7 Зоны охраны историко-культурного наследия** устанавливаются в границах зон исторических районов, комплексов исторической застройки, объектов садово-паркового искусства, объектов археологии, охранных зонах и зонах

регулирования застройки. Представлены на чертеже «Историко-градостроительный опорный план».

- ЗР8 Зоны специального назначения** устанавливаются на территориях Министерства обороны, Министерства по чрезвычайным ситуациям и Министерства внутренних дел, Комитета госбезопасности и влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на чертежах «Генеральный план г. Минска» и «План функционального зонирования г. Минска».
- ЗР9 Зоны неблагоприятных геологических и гидрогеологических условий развития** устанавливаются по рубежам зон условно благоприятных и неблагоприятных для строительства, зон радоновых разломов и влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на схеме инженерно-геологического районирования города.
- ЗР10 Зоны особого государственного регулирования** устанавливаются для объектов республиканской собственности и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности на территории зоны в соответствии с действующим законодательством. Представлены на схеме зон особого государственного регулирования г. Минска.
- ЗР11 Зоны градостроительного развития** устанавливаются для территорий перспективного градостроительного развития между существующей административной и перспективной городской чертой и влияют на порядок осуществления АГД. Представлены на схеме границ перспективного развития г. Минска.
- ЗР12 Зоны защиты территорий от затопления** устанавливаются для зоны затопления волной прорыва из Заславского водохранилища и влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на схеме инженерно-геологического районирования г. Минска.
- ЗР13 Зоны смены режима и типа функционального использования территорий** устанавливаются для зон и участков нового освоения, зон и участков трансформации и реконструкции со сносом застройки и влияют на порядок осуществления АГД, землепользование и условия приватизации объектов. Представлены на схемах смены типа функционального использования территорий г. Минска.
- ЗР14 Зоны неблагоприятного экологического воздействия** – зоны загрязнения по различным факторам. Влияют на размещение и параметры застройки в соответствии с действующими нормами, регламентами генерального плана и схемами современного состояния окружающей среды в г. Минске.
- ЗР15 Зоны регулирования «зелеными линиями»** – устанавливаются для участков структурных элементов ландшафтно-рекреационных территорий, в том числе участков объектов специальной охраны (парков, скверов, бульваров). Представлены на плане «зеленых линий» в градостроительном кадастре и схеме плана зон регулирования «зелеными линиями».
- ЗР16 Зоны туристских объектов и комплексов.**

*Регламент Е – Производный – Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования* с применением регламентов генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также с соблюдением санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных, требований других правовых актов.

1. Порядок регулирования архитектурно-градостроительной деятельности будет уточнен по итогам разработки и утверждения Правил застройки г. Минска – столицы Республики Беларусь.

2. **Общий порядок** оформления разрешительной документации на проектирование и строительство зданий и сооружений, параметры которых соответствуют регламентам генерального плана с разрешенными режимами размещения (основного – «О» и возможного – «В» размещения) и градостроительным проектам детального планирования, осуществляется Минским горисполком в установленном законодательством порядке.

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

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

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

6. Для случаев проектирования и строительства объектов жилищного и гражданского назначения и предусматривающих изменение вида использования городских земель с режимом спецтерриторий «СП» требуется наличие разработанного и утвержденного в установленном порядке градостроительного проекта детального планирования.

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

На территориях усадебной жилой застройки, подлежащих реконструкции и трансформации и не осваиваемых более 3 лет с момента утверждения градостроительной документации, разрешается реконструкция жилых домов с увеличением параметров жилых помещений из расчета 10 квадратных метров общей площади на человека. Другие параметры строительной деятельности устанавливаются решениями Минского горисполкома.

8. Проектирование и строительство (реконструкции) расположенных в водоохранных зонах объектов производственного и коммунального назначения и других зданий и сооружений с подземными помещениями требует проведения геоэкологических изысканий.

Система градостроительных регламентов в генеральном плане					
Типы 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 – Жм, Жсм, Жу, Жсп – 4 типа, 10 подтипов</p> <p>2. Производственные зоны – П1, П2, П3, П4-ко, П5-кв – 5 типов, 10 подтипов</p> <p>3. Общественные зоны – О1, О2, О3, О4, Осп – 5 типов, 6 подтипов</p> <p>4. Ландшафтно-рекреационные зоны – ЛР, ЛРпр, ЛРсп – 3 типа, 2 подтипа</p> <p>5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры</p> <p>6. Зоны специального назначения</p> <p>7. Зоны неопределенного назначения – резерв земель</p> <p>Генеральным планом установлены регламенты только для поз. 1–4</p>	<p>Перечни приоритетных и дополнительных объектов с режимами основного, возможного, запрещенного размещения в зонах:</p> <p>жилых производственных общественных ландшафтно-рекреационных</p>	<p>1. Интенсивность градостроительного освоения (<math>K_{ин}</math>, м<sup>2</sup>/га, кв. /га, чел. /га, тыс. м<sup>2</sup>/га, тыс. чел. /сутки)</p> <p>2. Соотношение видов застройки и использования территории, %</p> <p>3. Застроенность, озелененность, %</p> <p>4. Физические параметры объектов и участков (м, м<sup>2</sup>, м<sup>3</sup>, га, км<sup>2</sup>)</p> <p>5. Ресурсопотребление, инфраструктурное обеспечение</p> <p>6. Стандарты (социально-градостроительные, технические)</p> <p>7. Расположение объектов на участках и к линиям регулирования застройки</p> <p>8. Архитектурные требования</p>	<p>1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана</p> <p>2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом</p> <p>3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом</p> <p>4. Режим «новое освоение» для зон неопределенного вида функционального использования</p>	<p>15 Регулирующих зон (ЗР)</p> <p>ЗР1 Зоны структурно-планировочных элементов города</p> <p>ЗР2 Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций</p> <p>Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций</p> <p>ЗР3 Зоны архитектурно-пространственного регулирования</p> <p>ЗР4 Зоны экологического регулирования</p> <p>ЗР5 Зоны природоохранные</p> <p>ЗР6 Зоны санитарно-защитные</p> <p>ЗР7 Зоны охраны историко-культурного наследия</p> <p>ЗР8 Зоны специального назначения</p> <p>ЗР9 Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития</p> <p>ЗР10 Зоны особого государственного регулирования</p> <p>ЗР11 Зоны градостроительного развития</p> <p>ЗР12 Зоны защиты территорий от затопления</p> <p>ЗР13 Зоны смены режима и типа функционального использования</p> <p>ЗР14 Зоны неблагоприятного экологического воздействия</p> <p>ЗР15 Зоны регулирования</p>	<p>«Общий порядок» оформления разрешительной документации на проектирование и строительство (реконструкцию) зданий и сооружений устанавливается для случаев, когда их параметры соответствуют регламентам генплана с разрешенными режимами «О» основного и возможного «В» размещения и проектам детального планирования.</p> <p>«Специальный порядок» оформления разрешительной документации на проектирование и строительство (реконструкцию) зданий и сооружений устанавливается для случаев, когда требуется определение индивидуальных регламентов (параметров) планировки и застройки территории.</p> <p>Регулирование АГД осуществляется Минским горисполкомом в установленном законодательством порядке</p>

				«зелеными линиями» ЗР16 Зоны туристических объектов и комплексов	
--	--	--	--	--	--

## 2.2. Система регламентов застройки жилых зон

### 2.2.1. Регламент А. Типы и подтипы жилых зон

Жилые территории с учетом основного вида применяемой застройки подразделяются на четыре типа жилых зон, которые имеют девять подтипов:

**Жм** – зоны жилой многоквартирной застройки:

- высокоплотной (Жм-в)
- среднеплотной (Жм-с)
- низкоплотной (Жм-н)

**Жу** – зоны жилой усадебной застройки:

- высокоплотной (Жу-в)
- среднеплотной (Жу-с)
- низкоплотной (Жу-н)

**Жсм** – зоны жилой смешанной многоквартирной застройки:

- высокоплотной (Жсм-в)
- среднеплотной (Жсм-с)
- низкоплотной (Жсм-н)

**Жсп** – зоны жилой смешанной пространственно застройки (при смешанном использовании застройки многоквартирного и усадебного типа)

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

- многоквартирные жилые дома (повышенной этажности, многоэтажные, средней этажности и малоэтажные);
- детские дошкольные учреждения и школы;
- объекты повседневного обслуживания;
- озелененные территории;
- автостоянки и парковки;
- улицы-проезды.

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

- усадебная застройка городского типа, исключая ведение подсобного хозяйства (блокированные и многоквартирные жилые дома с приквартирными участками);
- детские дошкольные учреждения и школы;
- объекты повседневного обслуживания;
- озелененные территории;
- улицы-проезды.

**Зоны смешанной многоквартирной жилой застройки** включают:

- жилые территории комплексной многоквартирной застройки (возможно со встроенно-пристроенными объектами общественного обслуживания) – более 50 % территории зоны;
- территории объектов общественного назначения О1, О2, О3, О4 экологически чистые производственные объекты типа ПЗ-в, ПЗ-с и П4-ко – до 50 % территории зоны.

**В зонах смешанной пространственно застройки** устанавливается приоритет реконструкции со сносом всех строений некапитальной и ветхой капитальной усадебной жилой застройки и размещения на высвобождающихся территориях объектов новой жилой многоквартирной застройки. На территориях за пределами центральной зоны и планировочного каркаса подлежат сохранению кварталы усадебной застройки с преобладающим капитальным жилищным фондом, отвечающим столичным градостроительным требованиям и регламентам, установленным ДП.

### 2.2.2. Регламент В. Параметры застройки



### 2.2.2.1. Интенсивность градостроительного освоения жилых зон

Застройка жилых зон многоквартирного и смешанного многоквартирного типа характеризуется показателями плотности жилого фонда и населения, коэффициентом интенсивности застройки участка ( $K_{ин}$ ).

Для районов усадебной застройки применяются показатели количества квартир (домов) на 1 га территории и плотности населения. Основным показателем для усадебной застройки является величина земельного участка.

Предлагаются следующие нормативные показатели по типам жилой застройки (таблица 2.2.1):

Таблица 2.2.1

#### Показатели интенсивности градостроительного освоения в жилой застройке

Тип застройки		Плотность жилищного фонда, м <sup>2</sup> общ. пл./га количество квартир (домов) на 1 га, кв./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент интенсивности застройки участка, $K_{ин}$
Жм	Многоквартирная*:			
Жм-в	высокоплотная	6001–7600 –	231–290	1,4–2
Жм-с	среднеплотная	3801–6000 –	146–230	0,75–1,4
Жм-н	низкоплотная	до 3800 –	до 145	до 0,75
Жу	Усадебная**:			
Жу-в	высокоплотная (блокированная с земельным участком до 200 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки)	– 17 и более	61 и более	–
Жу-с	среднеплотная (блокированная и многоквартирная с земельным участком 200–600 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки)	– 10–16	36–60	–
Жу-н	низкоплотная (одноквартирная с земельным участком 600–1000 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки)	– 6–9	25–35	–
Жсм	Смешанная многоквартирная* (Жсм-в, Жсм-с, Жсм-н)*	то же, что для Жм		0,75–2,5
Жсп	Смешанная пространственно***			

\*В условиях реконструкции территорий сложившейся жилой застройки допускается увеличивать или уменьшать расчетные параметры населения и жилого фонда, но не более 15 %.

\*\*Для реконструируемых территорий усадебных жилых районов за пределами МКАД допускается усадебная застройка с параметрами участка до 1500 м<sup>2</sup>.

\*\*\*Для жилых территорий смешанной пространственно жилой застройки параметры и баланс застройки многоквартирного и усадебного типов определяются градостроительным проектом стадии «Детальный план».

#### Примечания:

– Показатели плотности жилищного фонда установлены на уровне микрорайона и применяются для расчета параметров более мелких структурно-планировочных элементов (квартал, группа жилой застройки).

Расчетная территория для определения плотности жилищного фонда включает участки жилой застройки, учреждений воспитания и образования, предприятий общественного обслуживания, участки озелененных территорий в жилой застройке, автостоянок и парковок, обеспечивающих нормативные потребности населения.

В расчетную территорию включаются все участки обслуживающих расчетное население объектов повседневного пользования, в том числе расположенных на смежных территориях.

Из расчетной территории исключаются участки объектов районного и общегородского значений.

– Показатели плотности населения рассчитаны:

– для жилых территорий многоквартирной застройки при обеспеченности населения общей площадью 26 м<sup>2</sup>/чел.;

– для жилых территорий усадебной застройки при размере семьи 3–4 человека и возможности жилищной обеспеченности 40 м<sup>2</sup>/чел. и более.

– Показатели для нового усадебного строительства рассчитываются с учетом установленной величины земельного участка и застройки жилыми домами площадью 150–400 м<sup>2</sup>. В условиях реконструкции размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения требований действующих нормативов.

– Для участка жилой застройки применяется показатель – коэффициент интенсивности застройки земельного участка (Кин), который определяется как отношение суммарной площади пола всех этажей наземной части зданий (здания) во внешних габаритах к площади земельного участка.

### 2.2.2.2. Соотношение видов застройки

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 2.2.2.

Таблица 2.2.2

№ п/п	Типы жилых зон	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственные объекты типа ПЗ-в, ПЗ-с, П4-ко
1	Зона жилой многоквартирной застройки	более 60 %	–	до 40 %
2	Зона жилой усадебной застройки	–	более 70 %	до 30 %
3	Зона смешанной многоквартирной застройки	от 50 до 80 %	–	от 20 до 50 %
4	Зона смешанной пространственно застройки	более 60 %		до 40 %

### 2.2.2.3. Застроенность и озелененность

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 2.2.3.

Таблица 2.2.3

№ п/п	Индексы	Тип застройки жилых зон (подзон)	Показатели освоения		
			процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности
1	<b>Жм</b>	<b>Жилая многоквартирная</b>			
	Жм-в	высокоплотная	14–20	30–45	45–55
	Жм-с	среднеплотная	20–27	30–45	35–50
	Жм-н	низкоплотная	27–30	35–50	30–45
2	<b>Жу</b>	<b>Жилая усадебная (участки)</b>			
	Жу-в	высокоплотная	35–50	10–25	30–55
	Жу-с	среднеплотная	20–45	10–25	35–70
	Жу-н	низкоплотная	15–35	15–25	45–70
3	<b>Жсм</b>	<b>Смешанная многоквартирная</b>			
	Жсм-в	высокоплотная	16–20	38–44	45–50
	Жсм-с	среднеплотная	22–27	33–40	40–50
	Жсм-н	низкоплотная	27–32	40–50	30–45
4	<b>Жсп</b>	<b>Смешанная пространственно</b>	определяется «Детальным планом»		

Примечание.

На жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная для г. Минска нормативная (ТКП) потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

#### 2.2.2.4. Стандарт жилой среды

Для создания удовлетворительных жилищных условий необходимо иметь полноценную жилую среду. При расчете потребных территорий для жилой застройки должен приниматься средний стандарт жилой среды на одного человека, включающий:

- жилищную обеспеченность населения общей площадью квартир в многоквартирной застройке;
- территорию общего пользования (участки детских садов, школ, автостоянок и парковок, зеленых насаждений, объектов повседневного обслуживания);
- придомовую территорию жилой многоквартирной и смешанной многоквартирной застройки (не включая площадь подошвы застройки);
- земельный участок усадебной застройки (включая площадь застройки).

Показатели стандарта жилой среды приводятся в таблице 2.2.4.

Таблица 2.2.4

#### Стандарт жилой среды м<sup>2</sup> на человека

№ п/п	Показатели	В городской черте
1	Жилищная обеспеченность общей площадью квартир в многоквартирной застройке: 2020 г. 2030 г.	23,0–25,0 26,0–30,0
2	Территории общего пользования	7,0
3	Придомовые территории многоквартирной и смешанной многоквартирной застройки (средний показатель)	13,0
4	Земельные участки: усадебной застройки: высокоплотной среднеплотной низкоплотной смешанной пространственно застройки	до 60 (200) 60–170 (600) 170–290 (1000) то же, что для усадебной и многоквартирной
	Итого: Многоквартирной и смешанной многоквартирной застройки	<u>45,0</u> 50,0
	усадебной застройки: высокоплотной среднеплотной низкоплотной смешанной пространственно застройки	до 67,0 (200) 67,0–177 (600) 177–297 (1000) то же, что для усадебной и многоквартирной

Примечание.

- В скобках даны размеры земельных участков на одну семью, м<sup>2</sup>.
- Для смешанной пространственно жилой застройки соотношение видов усадебной и многоквартирной застройки устанавливается градостроительным проектом стадии «Детальный план».
- На придомовой территории располагаются следующие элементы: подходы и подъезды к дому, гостевые парковки, озелененные территории с площадками для игр и отдыха.
- На земельном участке усадебной застройки размещается жилой дом и приквартирный участок.

#### 2.2.2.5. Расположение территорий жилых зон в планировочной структуре города

В соответствии с определенными генеральным планом типами территорий жилых зон и структурно-планировочной организацией города устанавливаются регламенты размещения жилой застройки в планировочной структуре г. Минска, которые представлены в таблице 2.2.5.

Таблица 2.2.5

## Требования к размещению жилых территорий в структурных элементах планировочного каркаса города

№ п/п	Типы жилых зон и территорий подзон	Индекс зон – подзон	Центральный пояс		Срединный пояс			Периферийный пояс		
			городское ядро	в каркасе	в каркасе		межкаркасные территории	в каркасе		межкаркасные территории
					400 м зона	1000 м зона		400 м зона	1000 м зона	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Жилой многоквартирной застройки*:	Жм	3	В	О	О	О	О	О	О
	высокоплотной	Жм-в	3	О	О	О	О	О	В	3
	среднеплотной	Жм-с	3	В*	В*	В	В	О	О	О
	низкоплотной	Жм-н	3	3	3	3	3	В	В	О
2	Усадебной застройки**:	Жу	3	3	В	В	В	В	В	О
	высокоплотной	Жу-в	3	3	В*	В*	В	В*	О	О
	среднеплотной	Жу-с	3	3	В*	В*	В	В*	В	О
	низкоплотной***	Жу-н	3	3	В*	В*	В*	В*	В	О
3	Жилой многоквартирной смешанной застройки*:	Жсм	В	О	О	В	В	О	В	В
	высокоплотной	Жсм-в	В	О	О	В	3	О	В	3
	среднеплотной	Жсм-с	3	В*	В*	В*	В	О	В	В
	низкоплотной	Жсм-н	3	3	3	3	3	В	В	В
4	Жилой смешанной пространственно	Жсп	3	3	В*	В*	В*	В	В	В

\*Размещение возможно только с учетом требований разрешенной застройки в зонах экологических коридоров.

\*\*Размещение предусматривается только в условиях реконструкции территорий сложившихся жилых зон.

\*\*\*Возможно сохранение существующей застройки с учетом экологических требований.

Примечания:

1. Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях);

3 – запрещенное.

2. Для смешанной пространственно застройки (Жсп) все параметры планировки и застройки регламентируются градостроительным проектом стадии «Детальный план».

3. Размещение высокоплотной жилой застройки (Жм-в) в периферийном планировочном поясе города регулируется планировочным каркасом планировочных районов.

На территориях планировочного каркаса планировочных районов г. Минска, выделенных генеральным планом в форме зон с высоким градостроительным потенциалом вдоль общегородских и районных магистралей на 100-метровую глубину от «красных линий», а также в 200-метровом окружении остановок общественного транспорта на общегородских магистралях, устанавливается приоритет размещения высокоплотной и среднеплотной смешанной жилой застройки. Подробно параметры планировки и застройки градостроительного ансамбля магистральных улиц города устанавливаются ДП.

### 2.2.2.6. Физические параметры планировки и застройки и основные направления развития инженерно-транспортной инфраструктуры

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки только на территориях жилых зон усадебной застройки, таблица 2.2.6.

Таблица 2.2.6

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки		
		высокоплотной Жу-в	среднеплотной Жу-с	низкоплотной Жу-н

1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, м <sup>2</sup>	до 200	от 200 до 600	от 600 до 1000*
2	Высота застройки (преимущественно)	до 3 этажей		
3	Общая площадь дома (оптимальная)	150–400 м <sup>2</sup> общ. пл.		

\*Для реконструируемых территорий низкоплотной усадебной застройки за пределами МКАД устанавливается величина участка до 1500 м<sup>2</sup>.

Подробно физические параметры планировки и застройки территории жилых зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

Основные направления развития инженерно-транспортной инфраструктуры установлены в главах 10, 11 раздела I части I и разделах 7, 8 части II.

### 2.2.3. Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в жилых зонах, представлен в таблице 2.2.7.

2.2.4. Регламенты Г, Д и Е для жилых, производственных, общественных, ландшафтно-рекреационных зон устанавливаются в соответствии с разделом 2.1 части II и частью III.

Таблица 2.2.7

### Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилых зонах

Обозначения:

Типы жилых зон:

**Жм** – зона жилой многоквартирной застройки,

**Жу** – зона жилой усадебной застройки,

**Жсм** – зона смешанной многоквартирной застройки,

**Жсп** – зона смешанной пространственно жилой застройки (при смешанном размещении застройки многоквартирного и усадебного типов).

Режимы размещения:

**О** – основное (разрешенное в общем порядке),

**В** – возможное (разрешенное только при определенных условиях),

**З** – запрещенное.

№ п/п	Объекты строительства	Территории функциональных зон				Жсп	Примечание
		Жм	Жу	Жсм			
		подзоны					
		Жм-в	Жу-в	Жсм-в			
		Жм-с	Жу-с	Жсм-с			
		Жм-н	Жу-н	Жсм-н			
1	2	3	4	5	6	7	
1	Приоритетные Многоквартирные жилые дома (повышенной этажности – 10 и более многоэтажные – 6–9 этажей, среднеэтажные – 4–5 этажей, малоэтажные – 1–3 этажа)	О	В*	О	О	*В соответствии с решениями детального плана	
2	Усадебные жилые дома:	В*	О	В*	В	*Для случаев, когда усадебная застройка размещается в подзонах, установленных градостроительной документацией детального планирования	
2.1	блокированные с земельным участком до 200 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки	В*	О	В	О		
2.2	блокированные и многоквартирные с земельным участком 200–600 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки	В*	О	В	В		
2.3	одноквартирные с земельным участком 600–1000 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки	В*	О	В*	В		
						Размещение новых жилых домов только в пространственной форме квартала	

3	Общежития	О	В	О	В	По детальному плану
4	Учреждения научно-образовательные:	О	О*	О	О*	По детальному плану
4.1	учреждения дошкольного образования	О	О	О	О	*Объекты повседневного и
4.2	учреждения общего среднего образования	О	О	О	О	периодического обслуживания,
4.3	специализированные школы (лицеи, гимназии, музыкальные, художественные, спортивные)	О	В	О	О	отнесенные к общественным территориям ОЗ и О4 (в расчете на проживающее население)
4.4	учреждения дополнительного образования (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания и др.)	В	В	О	В	
4.5	учреждения специального образования	В	В	О	В	
4.6	учреждения высшего образования, средние специальные и профессионально-технические учебные учреждения	В	3	О	В	
4.7	научно-исследовательские институты	В	3	О	В	
5	Учреждения здравоохранения и соцобеспечения:	О	О*	О	О	По детальному плану
5.1	пункты первичной медико-санитарной помощи	О	О	О	О	*Только объекты на территориях ОЗ (для обслуживания населения жилого района)
5.2	поликлиники	О	В	О	В	
5.3	станции скорой помощи	В	3	О	В	
5.4	больницы	В	В	В	В	
5.5	центры социальной защиты для одиноких престарелых (с дневным пребыванием)	О	3	О	В	
6	Торгово-бытовые объекты (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, отделения связи, сберкассы, аптеки, мини-прачечные комплексные приемные пункты, самообслуживания, мини-химчистки, ателье, фотосалоны, парикмахерские, гостиницы)	О	О*	О	О*	По детальному плану *Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям ОЗ и О4 (в расчете на проживающее население)
7	Дополнительные Учреждения культуры и искусства:	В*	В*	О	В*	По детальному плану
7.1	библиотеки	О	В*	О	В*	*Объекты периодического обслуживания, расположенные на примагистральных
7.2	клубы	В*	В*	О	В	территориях планировочного
7.3	дома культуры	В*	В*	В	В*	каркаса города и районов на
7.4	кинотеатры	В*	В*	О	В*	глубину до 100 м.
7.5	театры	3	3	В*	3	Параметры объектов
7.6	танцзалы	В	3	О	В	устанавливаются
7.7	выставки, художественные галереи	В*	3	В	3	градостроительными
7.8	музеи	В*	3	В*	В*	обоснованиями в составе ДП
7.9	универсальные спортивно-зрелищные залы	3	3	В*	3	
8	Культовые объекты	В*	В*	О	В*	*Ориентированы на прихожан, проживающих в данном районе. Параметры объектов устанавливаются ДП
9	Административно-деловые учреждения (учреждения местного управления и самоуправления, кредитно-финансовые учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты и др. редакции, издательства)	В*	В*	О	В*	*Параметры объектов устанавливаются градостроительными обоснованиями, разработанными в составе ДП в 100-метровой зоне планировочного каркаса города и районов
10	Физкультурно-спортивные сооружения:	О*	В*	О	В*	По детальному плану
10.1	спортивно-тренажерные залы	О	В**	О	В	*Объекты районного уровня (в расчете на проживающее население)
10.2	физкультурно-оздоровительные клубы (ФОК)	В	В	О	В	**В составе комплексов
10.3	бассейны	О	В**	О	В**	школьных и детских

10.4	спорткомплексы (городского уровня)	В	З	В	З	дошкольных объектов
11	Коммунально-обслуживающие объекты (П4-ко):	О	В	О	В	По детальному плану
11.1	гаражи-стоянки**	О	В	О	О	*Параметры планировки и застройки объектов
11.2	мастерские индивидуальной деятельности, кроме автосервиса	В*	В*	О*	В*	устанавливаются ДП либо проектом застройки
11.3	инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС, НС)	В	В	В	В	**Размещение объектов в жилых зонах возможно по градостроительному обоснованию, разработанному в составе ДП
11.4	АЗС	В*	В*	В*	В*	***Размещение объекта в жилых зонах возможно только в составе коммунальной зоны жилого района при соблюдении экологических и гигиенических требований
11.5	автосервис**	В	В	В	В	
11.6	пожарное депо	О	О	В**	О	
11.7	фабрика-химчистка**	В	В	В	В	
11.8	троллейбусное депо	В***	В***	З	В***	
11.9	объекты инженерного обеспечения (котельные, электроподстанции)	В***	В***	З	В***	
12	Промышленные предприятия*:					По детальному плану
12.1	предприятия с базовой СЗЗ более 50 метров	З	З	З	З	*См. условия п. 11
12.2	предприятия с базовой СЗЗ 50 метров:	В***	В***	В***	В***	**Для объектов, размещаемых только в планировочном каркасе
12.2.1	с высокой структурообразующей значимостью (ПЗ-в)	В***	З	В**	В	***Размещение объектов возможно только по градостроительному обоснованию, разработанному в составе ДП
12.2.2	со средней структурообразующей значимостью (ПЗ-с)	В***	В***	О**	В***	
13	Объекты внешнего транспорта	З	З	З	З	
14	Объекты озеленения (сады, скверы, бульвары)	О	О	О	О	По детальному плану

Примечания:

1. На внутридворовых территориях и придомовых участках с нормативным  $K_{ин}$  запрещается размещение как жилой, так и нежилой застройки.

2. Запрещается устройство основных входов с внутридворового пространства в нежилые объекты, расположенные в жилых домах.

3. Подземное пространство жилых территорий может использоваться для размещения: транспортных сооружений (гаражей и автостоянок, пешеходных и транспортных тоннелей, станций метрополитена и отдельных помещений); объектов инженерного оборудования (общих коллекторов подземных инженерных сетей, трубопроводов водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и ливнеотстоков, кабелей различного назначения, мусоропроводов, трансформаторных подстанций, бойлерных и котельных, газорегуляторных пунктов, станций перекачки сточных вод и другого).

4. На период разработки и утверждения Схемы экологических коридоров г. Минска на жилых территориях, расположенных в 100-метровой зоне вдоль водотоков водно-зеленого диаметра и его водно-парковых полуколец, разрешается строительство жилых домов высотой до 15 метров и протяженностью не более 100 метров. То же – для 100–300-метровой зоны – допускается строительство среднеэтажных и многоэтажных домов высотой до 30 метров и протяженностью не более 100 метров.

5. Установить для формирования жилых зон 146Жм и 5Жсм на территориях Экспериментального многофункционального комплекса «Минск-Мир» индивидуальные параметры освоения, включая: среднюю плотность жилого фонда 14 000 кв. м/га, плотность населения 448 чел./га, обеспеченность озелененными территориями общего пользования 6,4 кв. м/чел., плотность магистральных улиц 5,3 км/кв. км и снижение на 40 % нормируемых показателей обеспеченности автомобильными парковками.

### 2.3. Система регламентов застройки производственных зон

#### 2.3.1. Регламент А. Типы и подтипы производственных зон

Определены пять типов производственных зон, из которых два типа (П2, П3) – для промышленных объектов и два (П4 и П5) – для коммунальных. Производственные зоны дифференцируются в соответствии с их структурообразующими и экологическими характеристиками на 8 подтипов.

Таблица 2.3.1

№	Тип	№	Подтип	Характеристики
---	-----	---	--------	----------------

п/п	производственной зоны	п/п	производственной зоны	
1	П2	1	П2-н	Промышленные зоны с предприятиями, параметры которых отвечают высокой (в), средней (с) и низкой (н) структурообразующей значимости и базовая санитарно-защитная зона (СЗЗ) не превышает 300 метров
		2	П2-с	
		3	П2-в	
2	П3	4	П3-н	Промышленные зоны с предприятиями, параметры которых отвечают высокой (в), средней (с) и низкой (н) структурообразующей значимости и базовая санитарно-защитная зона (СЗЗ) не превышает 50 метров
		5	П3-с	
		6	П3-в	
3	П4-ко	7	П4-ко	Коммунально-обслуживающие зоны с объектами, параметры которых отвечают средней (с) структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 50 метров
4	П5-кс	8	П5-кс	Коммунально-складские зоны с объектами, параметры которых отвечают низкой (н) структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 300 метров

**Зоны производственной застройки** включают производственные территории комплексной застройки, на которых расположены:

– промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

– коммунально-обслуживающие объекты (производственно-складские базы и производственно-эксплуатационные организации, транспортно-обслуживающие комплексы и другие предприятия коммунального хозяйства города);

– производственно-деловые объекты (НИИ с опытным производством, издательские и информационные центры, непродовольственные специализированные торговые предприятия и другие);

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

– ландшафтно-рекреационные объекты ограниченного пользования;

– объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

Реконструкция производственных территорий должна обеспечивать соответствие технико-экономических показателей производственной деятельности установленным регламентам.

### 2.3.2. Регламент В. Параметры застройки территорий производственных зон

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

#### 2.3.2.1. Параметры интенсивности градостроительного освоения производственных территорий

Таблица 2.3.2

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



			тыс.	тыс.	
--	--	--	------	------	--

\*Стратегия градостроительного развития г. Минска предполагает снижение данных показателей.

### 2.3.2.2. Соотношение видов застройки

Тип производственной зоны устанавливается для П2, П3, П4-ко, П5-кс при условии наличия или размещения в ее границах не менее 50 % соответствующей производственной застройки.

### 2.3.2.3. Показатели застроенности и озелененности производственных территорий

Таблица 2.3.3

Тип производственной территории	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озеленности
П2-н (с, в)	Промышленные предприятия с высокой, средней или низкой структурообразующей значимостью	35–40	не менее 15
П3-н (с, в)	Промышленные предприятия с высокой, средней или низкой структурообразующей значимостью	40–50	не менее 15
П4-ко	Коммунально-обслуживающие предприятия	40–50	15–20
П5-кс	Коммунально-складские предприятия	35–40	не менее 15

Примечание. В условиях реконструкции площадь озеленности устанавливается величиной не менее 3 м<sup>2</sup> на одного работающего в тах смену.

### 2.3.2.4. Расположение территорий производственных зон в структуре города

Размещение производственных зон и объектов в структурно-планировочных элементах города осуществляется в соответствии с таблицей 2.3.4.

Размещение предприятий с территориальными параметрами производственной зоны типа П1 запрещено в границах перспективного развития города. Их размещение возможно в населенных пунктах Минской агломерации. Существующие предприятия, отнесенные к этой группе, получают статус не соответствующих требованиям генерального плана и могут временно функционировать до появления возможности их трансформации. Для предприятий данного типа разрешается осуществлять мероприятия в направлении достижения ими параметров другого функционального типа производственных зон.

Таблица 2.3.4

### Требования к размещению производственных объектов в планировочной структуре города

№ п/п	Тип зоны	Подтип зоны	Центральная зона			Срединный пояс				Периферийный пояс			
			ядро	каркас	межкаркасные территории	каркас			межкаркасные территории	каркас			межкаркасные территории
						до 100 м	до 400 м	до 1000 м		до 100 м	до 400 м	до 1000 м	
1	П2	П2-н	З	З	З	З	З	З	В	З	З	З	В
2		П2-с	З	З	З	З	З	В	В	З	В	О	О
3		П2-в	З	З	З	З	З	В	В	В	В	О	З
4	П3	П3-н	З	З	В	В	О	В	В	В	О	В	В
5		П3-с	З	З	В	В	О	В	В	В	О	В	В
6		П3-в	З	З	В	О	О	В	В	О	О	В	З
7	П4-ко	П4-ко	З	О*	В	О*	О*	О	В	О*	О*	О	В
8	П5-кс	П5-кс	З	З	З	З	З	В	В	З	В	В	О

\*Объекты автосервиса (АЗС, АГЗС, СТО) запрещены к размещению в 400-метровой зоне от станций метрополитена и 100-метровой зоне от остановок городского общественного транспорта.

Примечания:

1. Режимы размещения:

О – основное;

В – возможное;

З – запрещенное.

2. Производственные объекты с территориальными параметрами производственных зон типа П1 к размещению в городе не допускаются и в таблице не представлены.

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в планировочном ядре города.

Предприятия типа П2 и П5-кс не допускаются к размещению в центральной зоне и на примагистральных территориях на глубину 100 м. В зависимости от показателей структурообразующей значимости (низкой, средней, высокой) объекты П2 могут быть размещены в прикаркасном пространстве города в срединном и периферийном поясе по градостроительному обоснованию детальным планом и в соответствии с таблицей 2.3.4.

Размещение предприятий типа П3 и П4-ко предпочтительно в зонах планировочных каркасов города и районов за пределами планировочного ядра и примагистральных территорий центральной зоны на глубину 100 метров.

Предприятия типа П5-кс размещаются преимущественно за пределами территорий планировочного каркаса в периферийном поясе города.

### **2.3.2.5. Расположение производственных объектов в функционально-планировочных образованиях на селитебных территориях города**

Размещение производственных объектов в функционально-планировочных элементах города осуществляется в соответствии с таблицей 2.3.5.

Таблица 2.3.5

№ п/п	Функционально-планировочные образования	Величина территории (га)			Величина базовой СЗЗ (м)		
		до 0,5	0,5–1,5	более 1,5	50	100	300
1	Жилой район	В	В	В	В	З	З
2	Микрорайон	В	В	З	В	З	З
3	Многофункциональный центр	В	З	З	В	З	З
4	Специализированный центр	В	В	З	В	З	З

Примечание. В – возможно при соблюдении установленных генеральным планом основных направлений градостроительного развития Минска; З – запрещено.

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах на селитебных территориях города устанавливаются градостроительным проектом стадии «Детальный план».

### **2.3.2.6. Физические параметры планировки и застройки производственных территорий и обеспеченность инженерно-транспортной инфраструктурой**

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

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

Условия ресурсопотребления и обеспеченности инженерно-транспортной инфраструктурой устанавливаются основными направлениями развития инженерно-транспортной инфраструктуры в главах 10, 11 раздела 1 части I и разделах 7, 8 части II, а также таблице 2.3.2 части II.

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

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

Таблица 2.3.6

Обозначения:

Типы производственных зон (подзон):

П1-н, с; П2-н, с, в; П3-н, с, в; П4-ко; П5-кс – типология в соответствии с частью

#### 2.3.1. Регламент А.

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в «общем порядке»);

В – возможное (разрешенное по градостроительному обоснованию ДП);

З – запрещенное.

№ п/п	Объекты	Производственные зоны							П4-ко	П5-кс	Примечания (условия возможного – «В» размещения объектов)
		П2, П3									
		подзоны									
		П2-н	П2-с	П2-в	П3-н	П3-с	П3-в				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Приоритетные*										
1.1	Промышленные предприятия: легкая и пищевая промышленность	В	В	В	О	О	В	В	В	*По детальному плану «В» регулируется: 1) емкостью работающих на производстве; 2) размерами участков; 3) экологическими требованиями; 4) дополнительными обоснованиями »	
1.2	промышленность строительных материалов	О	В	З	З	З	З	З	В	»	
1.3	деревоперерабатывающая	О*	О*	О*	В*	В*	З	В*	В*	*За исключением первичной переработки древесины »	
1.4	машиностроение и станкостроение	О	О	О	В	В	В	З	В	»	
1.5	металлообработка	О	О	О	В	В	В	В	В	»	
1.6	химическая	В	В	З	З	З	З	З	В	»	
1.7	фармацевтическая	В	О	О	В	В	В	В**	В	**Только для производства лекарственных средств на основе растительного сырья »	
1.8	электронная, приборостроение, оптика	В	О	О	О	О	О	В	В	»	
1.9	производственные объекты малого предпринимательства	О	О	О	О	О	О	В	В	»	
2	Коммунальные объекты:										
2.1	предприятия по обслуживанию средств транспорта (трамвайные депо, троллейбусные парки, автобусные парки, таксомоторные парки, парки уборочных машин)	О	О	В	В	З	З	В	О	«В» для размещения в срединном и периферийном поясах города	
2.2	предприятия бытового обслуживания (фабрики-прачечные, фабрики-химчистки)	О	О	О	О	О	О	О	О		
2.3	предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО	О	В	З	З	З	З	З	В		
2.4	предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и тому подобное)	О	О	О	О	В	В	О	О		

2.5	склады, базы	В	В	В	В	З*	З*	З*	О	«В» для размещения в периферийном поясе «В» для размещения за пределами перспективной городской черты «В» в соответствии с экологическими требованиями *Кроме объектов коммунального хозяйства города	
2.6	мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	О	В	З	З	З	З	З	О		
2.6.1	предприятия по сортировке ТКО и пункты досортировки	О	О	О	О	О	О	В	О		
2.7	объекты инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, НС и тому подобное)	О	В	В	В	В	З	В	О		
2.8	объекты малого предпринимательства	В	В	В	В	В	В	В	В		
2.9	пожарные депо	О	О	О	О	О	О	О	О		
2.10	тюрьмы	З	З	З	З	З	З	З	З		
2.11	кладбища	З	З	З	З	З	З	З	О		
2.12	ТЭЦ	О	З	З	З	З	З	З	О		
2.13	спецтерритории Минобороны	З	З	З	З	З	З	З	З		
3	Объекты внешнего транспорта:										«В» с учетом санитарных и экологических требований
3.1	станции железнодорожные пассажирские	З	В	О	З	В	О	О	З		
3.2	станции железнодорожные, контейнерные, грузовые склады для хранения грузов и тому подобное	О	О	З	В	З	З	З	О		
3.3	технические станции	О	О	В	В	З	З	З	О		
3.4	аэропорты	З	З	З	З	З	З	З	З		
3.5	вертолетные станции	В	О	В	О	В	В	В	В		
3.6	автовокзалы межгородского значения	З	В	О	З	В	О	О	З		
3.7	станции техобслуживания грузового автотранспорта	В	В	В	В	З	З	З	О		
3.8	таможенные терминалы	З	З	З	З	З	З	З	В		
4	Дополнительные* Жилая застройка:									*По детальному плану «В» – только дома для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны	
4.1	многоквартирная	З	З	З	З	З	З	З	З		
4.2	усадебная	З	З	З	З	З	З	З	З		
4.3	общежития	З	З	В	В	В	В	В	З		
4.4	гостиницы	З	З	В	В	В	В	В	З		
5	Общественные здания:*									*По градостроительному обоснованию ДП	
5.1	административные здания, проектно-исследовательские организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства	В	В	В	В	В	О	О	В		
5.2	учреждения здравоохранения (поликлиники, станции скорой помощи)	З	З	В	З	В	В	В	З		
5.3	учреждения социального обеспечения	З	З	З	З	З	З	З	З		
5.4	предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания	В	В	В	В	В	В	В	В		
5.5	учреждения общего среднего и дошкольного образования	З	З	З	З	З	З	З	З		
5.6	учреждения среднего специального образования	З	В	В	З	В	В	В	З		
5.7	учреждения специального образования	З	З	З	З	З	З	З	З		
5.8	учреждения развлечений и культуры	З	З	З	В	В	В	В	З		

5.9	физкультурно-спортивные сооружения, гостиницы	3	3	В	В	В	В	В	3	«В» – в приагистральных зонах для работающих на предприятиях
5.10	санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	3	3	3	3	3	3	3	3	
6	Объекты озеленения ограниченного пользования	О	О	О	О	О	О	О	О	

Примечание. Подземное пространство производственных территорий может использоваться для размещения ряда объектов, среди которых:

– все типы производственных помещений, отвечающих технологическим условиям производственной деятельности предприятия, – производственные цеха, складские и другие вспомогательные помещения;

– производственно-транспортные коммуникации – участки производственных конвейерных линий, погрузочно-разгрузочные участки, продуктопроводы и другие;

– инженерно-транспортные сооружения – тоннели, станции метрополитена, трамвая, участки железных дорог на территории города, автостоянки и гаражи;

– объекты инженерного оборудования – общие коллекторы подземных инженерных сетей, трубопроводы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, водостоки и ливнепроводы, кабели различного назначения, мусоропроводы, вентиляционные и калориферные камеры, трансформаторные подстанции, бойлерные и котельные, газорегуляторные пункты и газораздаточные станции, станции перекачки сточных вод, очистные сооружения и другие.

## 2.4. Система регламентов застройки общественных зон

### 2.4.1. Регламент А. Типы общественных зон

Для г. Минска в границах перспективной городской черты выделяются четыре типа территорий общественных зон О1, О2, и О1сп и О2сп и шесть подтипов в соответствии с их функционально-планировочной организацией и структурообразующей значимостью:

**О1** – общественные зоны многофункциональной застройки городского центра с преимущественным размещением объектов международного, национального и регионального (межселенного) значения с максимальной для городского планировочного ядра интенсивностью застройки определяются генеральным планом;

**О2** – общественные зоны многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского значения с максимальной для центральной зоны интенсивностью застройки определяются генеральным планом;

**О1(2)сп** – общественные зоны, застроенные специализированными объектами столичного – О1сп и городского – О2сп значения (определяются генпланом) с параметрами интенсивности застройки шести специализированных подзон: административно-деловых – Осп-а, культурно-просветительных – Осп-к, торгово-бытовых – Осп-т, научно-образовательных – Осп-н, лечебно-оздоровительных – Осп-л и спортивных – Осп-с (определяются ДП в зависимости от их положения в структуре города);

**О3, О4** – общественные подзоны, застроенные специализированными объектами районного (О3) и микрорайонного (О4) значения с максимальными для срединной и периферийной зон параметрами интенсивности застройки шести специализированных подзон: культурно-просветительных – О3-к, лечебно-оздоровительных – О3-л, торгово-бытовых – О3(4)-т, спортивных – О3(О4)-с, детских дошкольных учреждений – О4-д, общеобразовательных учреждений – О4-ш (определяются градостроительными проектами на стадии детального планирования территории).

- Зоны О1** формируются на территориях в городском ядре, на примагистральных территориях радиальных направлений планировочного каркаса города на глубину 100 и 200 метров, а также в районах столичных подцентров «Минск-Сити», «Минск-Арена» и «Национальная библиотека». Включают объекты политики и бизнеса, образования и науки, истории и культуры, медицины, спорта и туризма, другие объекты общественного обслуживания, обеспечивающие расширение межрегиональных и международных функций г. Минска, а также градостроительные комплексы интегрированного жилищного строительства, участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.
- Зоны О2** формируются на территориях в городском ядре, общественных центрах секторов, в 100-метровой и 200-метровой зонах вдоль осей и в окружении узлов планировочного каркаса города с параметрами комфортной пешеходной доступности от остановок общественного транспорта. Включают учреждения управления, учебные и проектные организации, объекты науки и культуры, предприятия торговли и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также высокоплотную смешанную жилую застройку, экологически чистые производственные объекты типа ПЗ, участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.
- Зоны О1(2)сп** формируются преимущественно на примагистральных территориях планировочного каркаса города на глубину более 100 метров и примыкают к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, научных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50 % и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20 % территории зоны, а также иные объекты жилищно-гражданского строительства, экологически чистые производственные объекты типа ПЗ, участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.
- Подзоны О3** формируются на территориях центров жилых районов и на примагистральных территориях планировочного каркаса районов с параметрами комфортной пешеходной доступности от остановок общественного транспорта. Включают объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, учреждения культуры, здравоохранения и спорта для жилого района, другие объекты общественного обслуживания, а также жилые здания, участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.
- Подзоны О4** формируются на территориях в центрах микрорайонов и вдоль улиц основной транспортной сети. Включают предприятия торговли, бытового обслуживания, детские дошкольные и школьные учреждения, пункты здравоохранения и объекты спорта микрорайонного уровня, а также участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Регламенты установлены для территорий 6 подтипов общественных специализированных подзон в зависимости от вида деятельности:

- О1(2)сп-а – административно-деловые;
- О1(2)сп-к – культурно-просветительные;
- О1(2)сп-т – торгово-бытовые;
- О1(2)сп-н – научно-образовательные;
- О1(2)сп-л – лечебно-оздоровительные;
- О1(2)сп-с – спортивные.

Регламенты общественных специализированных подзон лечебно-оздоровительных – О3-л, торгово-бытовых – О3(4)-г, учреждений дошкольного образования – О4-д,

учреждений общего среднего образования и учреждений специального образования – О4-ш устанавливаются действующими нормами и правилами для соответствующего типа объектов.

## 2.4.2. Регламент В. Параметры застройки

### 2.4.2.1. Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон

Коэффициент интенсивности застройки участков общественных зон по планировочным поясам принимается в соответствии с таблицей 2.4.1.

Таблица 2.4.1\*

№ п/п	Планировочные пояса города	Типология общественных территорий	Коэффициент интенсивности застройки территории, $K_{ин}$
1	2	3	4
1	I – ядро	1. Общественные территории:	5,0–1,0
		административно-деловые	5,0–4,0
		научно-образовательные	2,0–1,5
		торгово-бытовые	2,5–2,0
		культурно-просветительные	2,0–1,5
		лечебно-оздоровительные	1,5–1,0
		спортивные	2,0–1,5
		2. Жилые (Жсм)	2,5–1,4
		3. Производственные – П4-ко	2,0–1,5
		2	II – центральная
административно-деловые	4,0–2,0		
научно-образовательные	2,0–1,0		
торгово-бытовые	2,5–1,5		
культурно-просветительные	2,0–1,0		
лечебно-оздоровительные	1,5–0,8		
спортивные	2,0–1,0		
2. Жилые (Жсм)	2,0–1,4		
3. Производственные:			
П4-ко	1,5–1,0		
ПЗ	2,0–1,5		
3	III – срединная	1. Общественные территории:	3,5–1,0
		административно-деловые	3,5–1,5
		научно-образовательные	1,5–1,0
		торгово-бытовые	2,0–1,5
		культурно-просветительные	1,5–1,0
		лечебно-оздоровительные	1,0–0,8
		спортивные	1,5–0,5
		2. Жилые (Жм)	2,5–1,4
		3. Производственные:	
		П4-ко	1,5–1,0
ПЗ	2,0–1,5		
4	IV – периферийная	1. Общественные территории:	2,5–0,5
		административно-деловые	2,5–1,0
		научно-образовательные	1,5–0,5
		торгово-бытовые	1,5–1,0
		культурно-просветительные	1,0–0,5
		лечебно-оздоровительные	1,0–0,5
		спортивные	1,0–0,5
		2. Жилые (Жм)	2,0–1,0
		3. Производственные:	
		П4-ко	1,5–0,5
ПЗ	1,5–0,5		

\*Руководствоваться при размещении коммерческих объектов.

Примечание. Для всех общественных территорий О1 коэффициент интенсивности принимается не ниже, чем в центральной зоне; для всех О2 – не ниже, чем в срединной; для О3 – не ниже, чем в периферийной.

Устанавливаются следующие нормативные показатели интенсивности посетительских потоков для общественных зон, в соответствии с которыми регулируется их размещение в структуре города (таблица 2.4.2):

1. очень высокие – >50 тыс. чел./сут.;
2. высокие – 50–20 тыс. чел./сут.;
3. средние – 20–10 тыс. чел./сут.;
4. низкие – <10 тыс. чел./сут.

Таблица 2.4.2

### Соотношения общественных и жилых территорий в общественных зонах

Тип общественной зоны	Индекс зоны	Территории объектов «основного» размещения в зоне	
		доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Многофункциональная застройка системы городского центра	О1	до 90 %	до 20 %
Многофункциональная застройка центров секторов	О2	до 80 %	до 30 %

#### 2.4.2.2. Соотношение видов застройки и использования территорий общественных зон

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 таблице 2.4.2. Соотношение территорий для общественных объектов с разными посетительскими потоками устанавливается в соответствии с таблицей 2.4.4. Объекты «возможного» размещения (по таблице 2.4.6) не должны превышать 40 % территории зоны. Соотношение между «приоритетными» функциями в Осп определяется ДП.

#### 2.4.2.3. Застроенность, озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 2.4.3. В условиях реконструкции возможно снижение параметров озелененности на 25 %.

Таблица 2.4.3

№ п/п	Индексы	Тип застройки общественных зон	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность
	О1(2)	Общественные зоны			
1	О1(2)сп-а	Административно-деловые центры	до 50	до 40	25
2	О1(2)сп-к	Культурно-просветительские центры	до 40	до 40	25
3	О1(2)сп-т	Торгово-бытовые центры	до 50	до 40	25
4	О1(2)сп-н	Научно-образовательные центры	до 40	до 40	55–60
5	О1(2)сп-л	Лечебно-оздоровительные центры	до 30	до 20	55–75
6	О1(2)сп-с	Спортивно-рекреационные центры	до 40	30–40	60

Примечание. Параметры застроенности общественных специализированных территорий столичного уровня О1сп могут быть увеличены на 25 %.



На период разработки и утверждения Схемы экологических коридоров г. Минска на общественных территориях, расположенных в 100-метровой зоне вдоль водотоков водно-зеленого диаметра и его водно-парковых полуколец, разрешается строительство зданий высотой до 15 метров и протяженностью не более 100 метров. То же – для 100–300-метровой зоны – допускается строительство зданий высотой до 30 метров и протяженностью не более 100 метров.

#### **2.4.2.4. Стандарты**

Стандарты социально гарантированных объектов обслуживания устанавливаются в соответствии с основными положениями градостроительного развития г. Минска (раздел 1, глава 6, направление 4).

#### **2.4.2.5. Размещение территорий общественных зон в структуре города**

Размещение территорий общественных зон осуществляется в соответствии с таблицей 2.4.5, при этом должны обеспечиваться:

– сохранение историко-культурных ценностей, расположенных на территориях всех общественных зон города;

– приоритетное наполнение общественных территорий городского планировочного ядра и сопредельных с ним территорий новыми деловыми, информационно-управленческими и другими уникальными общественными функциями типа О1, отвечающими самой высокой социально-экономической ценности этой территории;

– высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий, причем по мере удаления от городского ядра к периферийным районам города эти показатели снижаются в количественном измерении;

– максимальная концентрация функций типа О2 на общественных территориях в примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса города на глубину до 200 метров;

– комфортная пешеходная доступность общественных территорий путем размещения объектов общественного назначения на расстояние не далее 200 метров от основных входов данных объектов до остановок внеуличного и наземного видов общественного транспорта, а также в 100-метровой примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса города и районов. Для общественных объектов, расположенных на территориях общественных специализированных зон, величина доступности может быть увеличена для наземных видов пассажирского транспорта до 400 метров и внеуличного пассажирского транспорта до 600 метров;

– места на автомобильных парковках для отдельно стоящих общественных объектов – не далее 100 метров; объектов в составе многофункциональных центров и комплексов – не далее 200 метров; крупнейших спортивных и развлекательных объектов – 200–400 метров;

– экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

#### **2.4.2.6. Физические параметры планировки и застройки и основные направления развития инженерно-транспортной инфраструктуры**

Установить для планировочных зон города пространственную доступность центров обслуживания городским общественным транспортом со следующими параметрами:

а) доступность объектов планировочного ядра – столичного центра:

– для жителей центральной зоны – до **30** минут;

– для жителей срединной зоны – до **45** минут;

– для жителей периферийной зоны – до **60** минут;

б) доступность объектов центров планировочного сектора:

– для жителей планировочных секторов – до **30** минут;

в) доступность объектов центров планировочных районов:

– для жителей планировочных районов – **15–20** минут;

г) доступность объектов центров микрорайонов:

– пешеходная доступность для жителей микрорайонов.

Подробно физические параметры планировки и застройки общественных территорий (границы участков, интенсивность использования территорий, суммарная емкость объектов, соотношение открытых и застроенных территорий, архитектурно-пространственная организация и другое) устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

Основные направления развития инженерно-транспортной инфраструктуры установлены в главах 13 и 14 раздела I части I, а также в направлениях 7 и 8 главы 17 раздела III.

Таблица 2.4.4

### Соотношение общественных объектов в общественных зонах

Тип общественной зоны	Индекс зоны	Доля общественных объектов с посетительскими потоками		
		высокими 50–20 тыс. чел./сутки	средними 20–10 тыс. чел./сутки	низкими < 10 тыс. чел./сутки
Многофункциональная застройка системы общегородского центра	O1	до 60 %	до 50 %	до 20 %
Многофункциональная застройка центров секторов	O2	до 40 %	до 60 %	до 30 %

Таблица 2.4.5

### Требования к размещению территорий общественных зон в структуре города

	Тип зоны	Тип подзоны	Центральная зона		Срединный пояс				Периферийный пояс			
			ядро	каркас	каркас города			межкаркасные территории	каркас города			межкаркасные территории
					до 100 м	100–400 м	до 1000 м		до 100 м	100–400 м	до 1000 м	
1	O1	O1	O	O	В	В	З	З	В	В	З	З
2	O2	O2	В	O	O	В	З	З	O	В	З	З
3	O3	O3	В	В	O	В	O*	O*	В	В	O*	O*
4	O(1,2)сп	O(1,2)сп-а	O	O	O	В	В	З	В	В	В	З
5		O(1,2)сп-к	O	O	O	В	З	З	В	В	З	З
6		O(1,2)сп-т	O	O	O	В	З	З	В	В	В	З
7		O(1,2)сп-н	В	В	O	O	O	З	O	O	O	В
8		O(1,2)сп-л	З	З	В	В	O	В	В	O	O	В
9		O(1,2)сп-с	В	В	В	O	O	В	В	O	O	В

Примечание. O\* – в планировочном каркасе районов.

Режимы размещения:

O – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях);

З – запрещенное.

Общественные специализированные территории:

O(1,2)сп-а – административно-деловые;

O(1,2)сп-к – культурно-просветительные;

O(1,2)сп-т – торговые;

O(1,2)сп-н – научно-образовательные;

O(1,2)сп-л – лечебно-оздоровительные;

O(1,2)сп-с – спортивные.

Общественные зоны (подзоны) О4 с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности на следующих после генерального плана стадиях градостроительного проектирования жилых территорий г. Минска.

Таблица 2.4.6

### Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественных зонах

Обозначения:

Типы общественных зон:

О1 – зона центральных функций (международный, национальный и региональный уровни);

О2 – зона городских общественных функций (уровень города);

О3 – подзона районных общественных функций (уровень жилого района и локальных частей секторов);

О1(2)сп – специализированная (сп) зона в зависимости от доминирования ведущей функции формируется преимущественно учебными или спортивными, культурно-информационными, рекреационно-развлекательными или другими объектами с дополняющими и сопутствующими видами обслуживания (межселенный и городской уровни).

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях);

З – запрещенное.

[о] [в] [з] – режимы для специализированных зон (подзон).

№ п/п	Обозначение	Объекты строительства	Функциональные зоны (подзоны)			Примечание
			О1	О2	О3	
1	2	3	4	5	6	7
1	О1(2)-а (подзоны)	<b>Приоритетные</b> Административно-деловые* и туристические:	О	О	В	*Объекты могут формировать специализированные общественные центры (О1(2)сп), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
1.1		объекты межгосударственного и государственного управления; учреждения и организации областных и городских органов представительной, исполнительной и судебной властей	О	В*	З	*Регулируются емкостью
1.2		организации и учреждения органов представительной, исполнительной и судебной власти административных районов города	В	О	З	
1.3		посольства и представительства иностранных государств	О	В**	З	**Регулируются размером участка
1.4		офисы деловых и общественных организаций; финансово-кредитные, страховые и налоговые, проектные и конструкторские организации; редакции и другие информационные представительства	О	О	В***	***Регулируются емкостью
1.5		гостиницы и отели	О	О	В	
2	О1(2,3)-г (подзоны)	Торгово-бытовые*:	О	О	О	*Объекты могут формировать специализированные

2.1		торговые центры; фирменные, специализированные и другие магазины розничной торговли (продовольственные и непродовольственные)	О	О	О	общественные центры (О1(2)сп), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
2.2		рынки (оптовые, мелкооптовые, розничные рынки – продовольственные и непродовольственные)	В*	В*	В*	Регулируются емкостью и характером специализации
2.3		рестораны и кафе (в том числе фирменные), пункты быстрого питания (кулинарии, бистро, пиццерии)	О	О	О	
2.4		гостиницы и пансионы	О	О	В**	**Регулируются емкостью
2.5		парикмахерские, бани, сауны, ателье, мастерские (проката, швейные, фото и т.д.), салоны красоты	О	О	О	
2.6		учреждения связи (почтамт, телефонные станции, телеграф и др.)	О	О	В**	
2.7		химчистки и мини-прачечные самообслуживания	В	В	В	
3	О1(2,3)-к (подзоны)	Культурно-просветительные*:	О	О	О	*Объекты могут формировать специализированные общественные центры (О1(2)сп), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
3.1		театры, концертные залы, цирки, музеи, кинотеатры, выставочные залы, центры культуры, искусств, универсальные залы	О	О	В*	*Регулируются емкостью
3.2		специализированные клубы, дома культуры, видеотеки, видеосалоны, центры досуга по интересам	В*	О	О	
3.3		учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных натуралистов, техников, дома молодежи; школы музыкальные, художественные, эстетического образования, библиотеки и др.)	В*	О	О	
3.4		религиозные объекты различных конфессий (храмы, костелы, мечети, синагоги, молельные дома)	В**	В**	В**	**Регулируется особым порядком предоставления участка
3.5		казино и игорные залы	В**	В**	В**	
4	О1(2,3)-с (подзоны)	Физкультурно-спортивные*:	О	О	О	*Объекты могут формировать специализированные общественные центры (О1(2)сп), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
4.1		крытые водноспортивные комплексы, футбольные и другие спортивные центры, дворцы спорта, ипподромы и т.д.	О	О	З	
4.2		детско-юношеские спортивные школы, спортивные базы	З	В*	В	*При благоприятных экологических условиях
4.3		спортивные клубы по интересам, бассейны, спортивные и тренажерные залы, стадионы, теннисные корты и другие спортивные площадки	В**	В**	О	**В составе крытых многофункциональных комплексов

5	О1(2)-н (подзоны)	Научно-образовательные*:	В	О	В	*Объекты могут формировать специализированные общественные центры (О1(2)сп), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
5.1		научно-исследовательские институты (отраслевые и НАН Республики Беларусь) и НИИ-центры	В*	В*	3	*Регулируются размером участка, емкостью и экологическими условиями
5.2		учреждения общего среднего образования (лицеи, гимназии, колледжи, и др.), учреждения дошкольного образования, средние специальные учебные заведения (в т.ч. семинарии, колледжи), профессионально-технические училища (в т.ч. учебные центры)	В*	В*	В*	*Параметры планировки и застройки регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
5.3		высшие учебные заведения (в том числе академии и университеты)	В*	В*	3	
5.4		учреждения специального образования	3	3	В*	
6	О1(2,3)-л (подзоны)	Лечебно-оздоровительные*:	В	О	В	Объекты могут формировать специализированные общественные центры (О1(2)сп), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
6.1		диагностические центры и специализированные клиники	В*	О	В	*Регулируются экологическими и санитарно-гигиеническими условиями
6.2		территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В*	О	О	
6.3		центры социальной защиты для одиноких престарелых (в том числе с дневным пребыванием), дома-интернаты для детей и взрослых (пансионаты), хосписы, дома реабилитации	3	3	В*	
6.4		санатории, дома отдыха, пансионаты, специализированные санаторные детские лагеря, мотели, кемпинги, приюты, турбазы, тургостиницы	3	3	3	
6.5		специализированные больницы, диспансеры, станции скорой помощи	3	3	3	
7	Жм (Жсп)	<b>Дополнительные*</b> Жилая застройка:	В*	О**	О	*По детальному плану *Только в составе градостроительных комплексов интегрированной застройки **При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания
7.1		многоквартирные жилые дома: – повышенной этажности (10 и более), многоэтажные (6–9 этажей);	В*	В	О	*Только в составе общественных комплексов
7.2		– среднеэтажные (4–5 этажей);	В*	В*	В	
7.3		– малоэтажные (1–3 этажа);	3	3	3	
7.4		усадебные жилые дома: блокированные с земельным участком до 200 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки;	3	3	3	
7.5		блокированные и многоквартирные с земельным участком 200–1000 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки	3	3	3	
7.6		общежития	В**	В**	В**	**По градостроительному

						обоснованию проектом стадии «Детальный план»
8		Промышленные предприятия:	3	В*	В*	*Регулируется величиной участка территории промышленного объекта – до 0,5 га и численностью занятых – до 500 человек
8.1	П1-н,с	промышленные предприятия с параметрами низкой и средней структурообразующей значимости и базовой СЗЗ более 300 м	3	3	3	
8.2	П2-н,с,в	промышленные предприятия с параметрами высокой, средней и низкой, структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 100 м	3	3	3	
8.3	П3-с,в	промышленные предприятия с параметрами высокой, средней и низкой структурообразующей значимости и базовой СЗЗ 50 м	3	В*	В*	*Размещение промышленных объектов регламентируется санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями – по градостроительному обоснованию проектом ДП
9	П4-ко	Коммунально-обслуживающие объекты:	О	О	О	
9.1		Автомобильные многоуровневые и подземные парковки, гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	О	О	О	
9.2		автозаправочные станции, мойки	В*	В*	В*	*Размещение объектов регламентируется санитарно-гигиеническими требованиями
9.3		инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС и др.)	В	В	В	
9.4		автомобильные диагностические центры	3	В*	В*	
10	П5-кс	Коммунально-складские объекты:	3	3	3	
10.1		СТО, базы, склады	3	3	В*	Возможно размещение объектов в периферийной зоне в составе общественных специализированных центров с параметрами, не превышающими потребность зоны Осп (устанавливается градостроительным обоснованием проектом стадии «Детальный план»)
11		Объекты внешнего транспорта:	В*	В*	3	*Регулируется размером участка и санитарно-гигиеническими требованиями
11.1		Железнодорожные остановочные пункты (станции) и автовокзалы междугородного и пригородного пассажирского сообщения, отдельные сооружения аэропортов, вертолетные площадки	О	В*	3	*Регулируется размером участка и санитарно-гигиеническими требованиями
11.2		аэропорты, объекты технического обслуживания транзитного автотранспорта, контейнерные и грузовые станции	3	3	3	
12		Объекты озеленения:	О	О	О	
12.1		скверы, бульвары и другие озелененные участки	О	О	О*	*Объекты уровня жилого района

Примечания:

1. Перечень объектов, разрешенных к размещению в общественных зонах О4, включает объекты жилищно-гражданского обслуживания микрорайонного уровня, в том числе все разрешенные для размещения на территориях жилых зон Жм объекты общественного и коммунального обслуживания, а также отдельные объекты районного обслуживания О3, не противоречащие экологическим и санитарно-

гигиеническим требованиям планировки и застройки. Подробный перечень объектов общественных зон О4 устанавливается градостроительным проектом стадии «Детальный план».

2. Подземное пространство общественных территорий может использоваться для размещения следующих объектов:

– предприятия торговли, общественного питания – торговые залы, магазины, отдельные помещения или секции универсальных магазинов, торговых центров и рынков;

– объекты коммунально-бытового обслуживания и связи – приемные пункты, ателье и мастерские бытового обслуживания, парикмахерские, прачечные, почтовые отделения, сберегательные кассы, автоматические телефонные станции;

– инженерно-транспортные сооружения – тоннели, пешеходные и транспортные тоннели, станции метрополитена, трамвая, городских участков железных дорог, автостоянки и гаражи, вокзалы и отдельные помещения;

– объекты инженерного оборудования – общие коллекторы подземных инженерных сетей, трубопроводы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, водостоки и ливнепроводы, кабели различного назначения, мусоропроводы, вентиляционные и калориферные камеры, трансформаторные подстанции, бойлерные и котельные, газорегуляторные пункты и газораздаточные станции, станции перекачки сточных вод и очистные сооружения.

3. Виды использования, а также режим использования зданий, расположенных на территориях общего пользования, может предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

4. Размещение пожарных депо определяется проектами детального планирования.

## 2.5. Система регламентов использования ландшафтно-рекреационных зон

### 2.5.1. Регламент А. Типы и подтипы ландшафтно-рекреационных зон

Генеральным планом определяются четыре типа ландшафтно-рекреационных зон (ЛР, ЛР-пр, ЛРпроо и ЛРсп), которые дифференцированы по функциональным характеристикам и интенсивности использования их территорий.

Тип зоны	Тип подзоны (территории)	Характеристики
ЛР	ЛР-1	Озелененные ландшафтно-рекреационные территории с высокими рекреационными нагрузками (парки программно-развлекательные, спортивно-зрелищные, зоологические и другие)
	ЛР-2	Озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками (парки прогулочные, физкультурно-оздоровительные, мемориальные, дендрологические и другие)
	ЛР-1'	Центры науки, культуры, здоровья, туризма, отдыха и развлечений с высокими рекреационными нагрузками (уникальные специализированные центры (Осп-к, Осп-н, Осп-л, Осп-с), для которых необходимо обеспечить высокий уровень природного окружения)
ЛРпр	ЛРпр	Природные ландшафтно-рекреационные территории с низкими рекреационными нагрузками (лесо-, луго-, гидропарки, городские леса)
ЛРпроо	ЛРпроо	Особо охраняемые природные территории (заказники, памятники природы), территории, зарезервированные для объявления особо охраняемыми
ЛРсп	ЛРсп	Природные и озелененные ландшафтно-рекреационные территории (зоны курортные, территории санитарно-защитного, сакрального и другого назначения со специальным режимом благоустройства и озеленения)

Примечание. Планом функционального зонирования выделены ландшафтно-рекреационные территории перспективного освоения за МКАД (ЛР\*, ЛР\*пр, ЛР\*сп), границы и параметры рекреационных нагрузок которых определяются градостроительным проектом «Детальный план».

Планом функционального зонирования выделены расположенные в городской черте сельскохозяйственные территории, резервируемые для перспективного развития города в период после 2030 года (ЛР\*\* – зона ландшафтно-рекреационных территорий природного комплекса).

Генеральным планом устанавливаются регламенты для территорий ландшафтно-рекреационных подзон типа ЛР-1, ЛР-1', ЛР-2 и ЛРпр.

Градостроительная деятельность на территориях типа ЛРпроо и ЛРсп осуществляется в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

Границы ландшафтно-рекреационных территорий и объектов с параметрами ЛР-1, ЛР-2, ЛР-1', ЛРпр и ЛРсп устанавливаются либо уточняются зелеными линиями на стадии детального градостроительного проектирования.

**Ландшафтно-рекреационные зоны типа ЛР** формируются преимущественно территориями, на которых расположены:

- объекты озеленения (парки, скверы, бульвары, лесо-, лугопарки и др.);
- объекты общественного назначения в составе парковых комплексов (культуры, массового отдыха, физкультуры и спорта, общественного питания, аттракционы и другие);
- туристические объекты;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе автомобильные парковки для обслуживания размещаемых в ландшафтно-рекреационных зонах объектов;
- хозяйственные объекты, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения;
- природные ландшафты.

**Природные ландшафтно-рекреационные зоны типа ЛРпр** формируются преимущественно территориями, на которых расположены:

- все виды природных ландшафтов;
- отдельные объекты озеленения и обводнения;
- центры отдыха, развлечений и другие уникальные специализированные центры, требующие высокого уровня природного окружения;
- туристические объекты и комплексы;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- хозяйственные объекты, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения;
- автомобильные парковки для обслуживания размещаемых в ландшафтно-рекреационных зонах объектов.

## 2.5.2. Регламент В. Параметры использования

**2.5.2.1. Интенсивность градостроительного освоения** территорий ландшафтно-рекреационных подзон устанавливается в соответствии с таблицей 2.5.1.

Таблица 2.5.1

Подзона	Основные параметры					
	рекреационная нагрузка, чел./га		градостроительная нагрузка			
	городской уровень	районный уровень	площадь застройки*, м <sup>2</sup> /га		площадь дорожно-тропиночной сети, %	
			городской уровень	районный уровень	городской уровень	районный уровень
ЛР-1	100	75	700	500	до 30	до 15
ЛР-1'	200	–	1800	–	до 50	–
ЛР-2	50	40–50	300	200	до 15	до 10
ЛРпр	до 15		100		до 5	

Примечание. \*Площадь застройки участка подзоны.

### 2.5.2.2. Соотношение видов использования территории

Отнесение ландшафтно-рекреационных территорий к зоне типа ЛР, ЛРпр и ЛРсп устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 50 % ее площади.

Отнесение ландшафтно-рекреационных территорий к подтипам ЛР-1, ЛР-2, ЛР-1', ЛРпр и ЛРсп устанавливается детальным планом. Суммарная площадь объектов ЛР-1' не должна превышать 7 % площади зон типа ЛР и ЛРпр.

Отнесение ландшафтно-рекреационных территорий к подтипу ЛРпроо осуществляется в соответствии с природоохранным законодательством.



В ландшафтно-рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных объектов и коммуникаций, объектов специального назначения). Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются проектом стадии «Детальный план».

**2.5.2.3. Показатели застроенности, озелененности** территорий ландшафтно-рекреационных подзон приведены в таблице 2.5.2.

Таблица 2.5.2

Подзона	Территории ландшафтно-рекреационных подзон	Показатели, %		
		застроенности*	поверхности с твердым покрытием	озелененности
ЛР-1	Парки с высокими рекреационными нагрузками	до 7	до 20	не менее 75
ЛР-1'	Центры науки, культуры, здоровья, отдыха и развлечений	до 18	до 30	не менее 60
ЛР-2	Парковые территории со средними и низкими рекреационными нагрузками	до 3	до 10	не менее 85
ЛРпр	Лесо-, луго- и гидропарки	до 1	до 5	не менее 95

Развитие территорий ландшафтно-рекреационных зон типа ЛРсп данными регламентами не регулируется.

#### **2.5.2.4. Регулирование параметров объектов ландшафтно-рекреационных зон**

Параметры объектов паркового строительства, параметры парковых сооружений, включая их обустройство инженерной и транспортной инфраструктурой, определяются на стадии «Детальный план» с последующей разработкой архитектурного проекта.

#### **2.5.2.5. Размещение ландшафтно-рекреационных зон в структуре города**

Размещение территорий ландшафтно-рекреационных зон в структуре города осуществляется в соответствии с таблицей 2.5.3.

Режимы размещения:

О – основное;

В – возможное;

З – запрещенное.

Таблица 2.5.3

#### **Требования к размещению ландшафтно-рекреационных зон в структуре города**

№ п/п	Подзона	Центральная зона		Срединная зона				Периферийная зона			
		ядро	каркас	каркас			межкаркасные территории	каркас			межкаркасные территории
				до 100 м	до 400 м	до 1000 м		до 100 м	до 400 м	до 1000 м	
1	ЛР-1	О	О	О	О	О	В	В	В	В	З
2	ЛР-2	О*	О*	О	О	О	О	О	О	О	В
3	ЛРпр	З	З	З	З	В	В	В	В	В	О

Примечание.

\*По экологическим, архитектурным, историческим условиям.

Размещение ландшафтно-рекреационных территорий типа ЛРсп и ЛРпроо (особо охраняемые природные территории и объекты) настоящей таблицей не регламентируются.

#### **2.5.3. Регламент Б. Перечень объектов и сооружений для размещения в ландшафтно-рекреационных зонах, а также видов хозяйственной деятельности в них**

Типы ландшафтно-рекреационных зон ЛР, ЛРпр, ЛРсп приняты в соответствии с подразделом 5.5. части II.

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в «общем порядке»);

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях);

З – запрещенное.

Таблица 2.5.4

№ п/п	Объекты строительства (здания, сооружения, территории)	Функциональные подзоны				Примечание
		ЛР-1'	ЛР-1	ЛР-2	ЛРпр	
1	2	3	4	5	6	7
I. Объекты строительства						
1	Приоритетные Объекты озеленения и обводнения:					*По градостроительному обоснованию проектом стадии «Детальный план» с последующей разработкой архитектурного проекта
1.1	парки	О	О	О	В*	
1.2	скверы	О	О	О	В*	
1.3	бульвары	О	О	О	В*	
1.4	набережные	О	О	О	В	
1.5	зоны рекреации у воды (в том числе пляжи)	О	О	О	О	
1.6	лесо-, луго-, гидропарки	О	В*	В*	О	
1.7	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения и объектов на территориях озеленения и обводнения, строительство которых разрешено регламентами ландшафтно-рекреационных зон и подзон	О	О	О	О	По детальному плану
2	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения за исключением их размещения на территориях бульваров и скверов					По детальному плану. При этом: – высота строений не должна превышать 10 м (то же – аттракционов – не регламентируется); – регламент «В» обществ. территорий таблицы 2.4.1 – с коэффициентом 0,5 от минимального значения – ограждение участков исключается
2.1	объекты культуры и массового отдыха (культурно-зрелищные заведения, эстрадные и танцевальные площадки, амфитеатры, цирки-шапито, читальные залы)	О	О	В*	В*	*По детальному плану
2.2	объекты физкультуры и спорта (спортивные площадки*, крытые спортивные сооружения, павильоны проката инвентаря)	О	О	В*	В*	*Только объекты районного значения
2.3	аттракционы (площадки и сооружения для развлечений)	О	О	В	В	
2.4	объекты водных видов отдыха	О	О	О	О*	
2.5	объекты торгово-бытового (сопутствующего)	В	В	В	В	

	обслуживания (киоски и торговые павильоны до 15 м <sup>2</sup> торговых площадей)					
2.6	объекты общественного питания (бары, кафе, рестораны)**	О	О	В*	В*	Не более 100 посадочных мест
3	Дополнительные:					По детальному плану
3.1	пансионаты, интернаты	О	З	З	З	
3.2	специализированные учреждения здравоохранения	О	З	З	В*	*По детальному плану
3.3	научно-образовательные	О	З	З	З	По детальному плану
3.4	культурно-просветительные	О	З	З	З	По детальному плану
3.5	комплексы дипломатических представительств	О*	З	З	В*	*Только за счет трансформации функционального использования застроенных участков
3.6	все типы жилых домов	З	З	З	З	
3.7	гостиницы и отели	О*	З	З	З	*По градостроительному проекту стадии «ДП»
3.8	мотели, кемпинги	О*	З	З	З	*По градостроительному проекту стадии «ДП»
3.9	культовые объекты	В*	З	З	З	*По градостроительному обоснованию проектом стадии «Детальный план»
3.10	кладбища	З	З	З	В*	*По градостроительному обоснованию детальным планом
3.11	крематории	З	З	З	З	
3.12	административные и офисно-деловые объекты и их комплексы	З	З	З	З	
3.13	объекты торговли и бытового обслуживания и их комплексы	З	З	З	З	
3.14	объекты производственного и коммунального назначения	З	З	З	В*	По детальному плану *Только необходимые для коммунального обслуживания объектов озеленения
3.15	объекты линейной инженерной инфраструктуры и сооружения на них	В	В	В	В	По градостроительному обоснованию проектом стадии «Детальный план»

Примечание.

– Размещение объектов и сооружений на особо охраняемых территориях в зонах историко-культурных ценностей (исторический город и др.) устанавливается с соблюдением регламентов историко-архитектурного опорного плана г. Минска.

– На земельных участках сторонних пользователей в ЛР-зонах (общественная, жилая усадебная застройка) с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается:

– реконструкция существующих зданий, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также разрешенное действующим законодательством новое строительство объектов, необходимых для содержания территории;

– благоустройство и озеленение территории.

– Размещение всех видов капитального строительства на территории бульваров, скверов, сложившихся парков, лесопарков, водно-зеленых систем исключено.

– Размещение объектов и сооружений на территории ландшафтно-рекреационных подзон типа ЛРпроо, ЛРсп данным регламентом не регулируется.

– Размещение объектов игорного бизнеса на ландшафтно-рекреационных территориях запрещается.

– Размещение объектов линейной инженерной инфраструктуры и сооружений на них на ландшафтно-рекреационных территориях разрешено в пределах существующих коридоров инженерных сетей, вдоль красных линий улиц, под пешеходными и велодорожками. При этом не допускать разрушения природного характера пейзажа ландшафтно-рекреационных территорий. (Размещение сооружений инженерной инфраструктуры необходимо увязывать с рельефом местности и озеленением и не допускать их размещения в экспозиционных зонах природного ландшафта).

– Размещение на территориях ландшафтно-рекреационных подзон ЛР1', специализированных центров культуры «Осп-к», науки «Осп-н», здоровья «Осп-л» и спорта «Осп-с» в соответствии с установленными регламентами генплана г. Минска и величиной преобладающей функции не менее 65 %.