

РЕШЕНИЕ МИНСКОГО ГОРОДСКОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

5 июля 2019 г. № 1936

**Об утверждении градостроительного
проекта детального планирования**

(Извлечение)

В соответствии с абзацем четвертым части первой пункта 2 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» Минский городской исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Утвердить градостроительный проект детального планирования в границах ул. Чижевских – граница ландшафтно-рекреационной зоны 130 ЛР – ул. Голодеда – ул. Ташкентская – ул. Уборевича – МКАД (внесение изменений).

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

А.А.Сивак

Управляющий делами

А.М.Мательская

УТВЕРЖДЕНО

Решение
Минского городского
исполнительного комитета
05.07.2019 № 1936

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ в границах
ул. Чижевских – граница ландшафтно-рекреационной зоны 130 ЛР – ул. Голодеда –
ул. Ташкентская – ул. Уборевича – МКАД (внесение изменений)**

СОСТАВ градостроительного проекта детального планирования:

Книга 1 – для служебного пользования

Книга 2 – для служебного пользования

Книга 3 – для служебного пользования

Книга 4 – для служебного пользования

Графический материал – для служебного пользования

Пояснительная записка с основными положениями и технико-экономическими показателями

СОДЕРЖАНИЕ пояснительной записки с основными положениями и технико-экономическими показателями

	Наименование	Стр.
1	Общие данные	4
2	Основные положения	5
2.1	Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района	7
2.2	Основные проектные решения	11
2.3	Основные первоочередные градостроительные мероприятия	13
2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	19
3	Регламенты градостроительного использования территории	23

1 Общие данные

Введение:

Градостроительный проект детального планирования в границах ул. Чижевских – граница ландшафтно-рекреационной зоны 130 ЛР – ул. Голодеда – ул. Ташкентская – ул. Уборевича – МКАД (внесение изменений) выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки.

№ п.п.	Наименование
Основания	
1	Письмо комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома от 05.10.2017 г. № 14-3-1/145
2	Решение Минского городского исполнительного комитета от 12.01.2017 г. № 77 О разработке градостроительных проектов
3	Решение Минского городского исполнительного комитета № 2227 от 04.07.2017 г. О внесении изменений и дополнений в решение Мингорисполкома от 12.01.2017 г. № 77
4	Решение Минского городского исполнительного комитета № 3086 от 20.09.2018 г. О внесении изменений в решение Мингорисполкома от 29.03.2018 г. № 975
5	Задание на разработку от 09.10.2017 г.
Исходные данные	
6	Технические условия Минского городского управления МЧС Республики Беларусь от 25.04.2018 г. № 47/02-11/255-адм на разработку раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций».
7	Письмо ГУ «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиационного загрязнения и мониторингу окружающей среды» (Белгидромет) о фоновых концентрациях и расчетных метеохарактеристиках от 11.12.2017 г. № 14.4-18/1313
8	Топографическая подоснова М1:500, М 1:2000
9	Государственный градостроительный кадастр г. Минска.
10	Единый государственный регистр недвижимого имущества НКА РБ.
11	Генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь № 165 от 23 апреля 2003 г. «в редакции Указа Президента Республики Беларусь № 344 от 15 сентября 2016 г.»
12	Градостроительный проект детального планирования в границах ул. Чижевских – граница ландшафтно-рекреационной зоны 125 ЛР-2 – ул. Голодеда – ул. Ташкентская – ул. Уборевича – МКАД (внесение изменений) (объект 61/2012)
12	Ранее разработанная проектная документация на объекты строительства в границах проектирования.

Цель проекта: регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к её использованию и застройке в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска.

Задачи проекта: разработка информационного и правового документа для регулирования градостроительной деятельности на проектируемой территории в части установления требований к ее планировочной организации, функциональному использованию и характеру застройки в соответствии с Генеральным планом г. Минска до 2030 года; разработка и обоснование предложений по комплексной градостроительной реконструкции проектируемой территории с сохранением среднеплотной усадебной застройки.

Границы проекта

Граница градостроительного проекта детального планирования проходит: по границе разработки ПДП «Внесение изменений в градостроительный проект детального планирования жилого района Лошица» (объект № 14.010 УП «Минскпроект») – на западе, далее – по границе ландшафтно-рекреационной зоны 130 ЛР, по ул. Ташкентской, далее – по ул. Уборевича (на востоке) и оси Минской кольцевой автомобильной дороги на юге.

Исходные данные приведены по состоянию на 01.01.2018 года.

В проекте установлены 2 этапа освоения проектируемой территории: 1-й этап – до 2023-го года, 2-й этап (перспектива) – с 2023-го до 2030-го года.

В границах проектируемой территории объекты историко-культурной ценности отсутствуют.

Основные понятия, используемые в тексте:

Функциональное зонирование – способ территориального планирования, состоящий в выделении в пределах объекта планирования участков территории определенного назначения и закрепления в их границах специального регламента использования.

Градостроительный регламент – установление градостроительной документацией предпочтения, ограничения и запрещения по использованию и развитию территории.

Интенсивность использования территории участка застройки – отношение суммарной площади пола всех этажей зданий к площади участка (Кин).

Плотность застройки – суммарная площадь пола на 1 га. (Плм²/га).

Плотность работающих – количество работающих на 1 га (ПлР – чел. /га).

Застроенность участка – отношение застроенной части участка к его площади (%).

2 Основные положения

2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Проектируемая территория находится в срединной планировочной зоне в Заводском административном районе г. Минска на юго-востоке г. Минска. Площадь в границах проектирования составляет 335 га.

Схема размещения проектируемой территории в плане города представлена на рис. 2.1.1.

Согласно генеральному плану г. Минска, в состав проектируемой территории входит зона жилой многоквартирной застройки 109 Жм и зона озелененных ландшафтно-рекреационных территорий 130 ЛР. В соответствии с поставленными задачами проекта, принятыми решениями генерального плана г. Минска, проектируемая территория рассматривается с позиции ее возможного упорядочения и более эффективного использования, с доведением параметров использования до нормативных показателей. В проекте проработаны вопросы транспортного обслуживания и инженерной инфраструктуры, предусмотрена перспектива реконструкции и трансформации территорий.

Стратегия градостроительного развития территории проектируемого района в соответствии с поставленными целями и задачами развития г. Минска предусматривает:

достижение привлекательности проектируемой части города;

достижение высоких стандартов качества жилой среды при соблюдении действующего законодательства;

решение вопросов инженерно-транспортной инфраструктуры;

размещение расчетного количества машино-мест для хранения автотранспорта жителей жилого района в пределах территории проектирования, а также в пределах пешеходной доступности за границами градостроительного проекта; обеспечение работающих учреждений, находящихся в границах проектирования, расчетным количеством парковочных мест;

выделение участков перспективного освоения.

В состав проектируемой территории по генеральному плану города Минска входит жилая зона 109 Жм (жилой район «Чижевка»), значительные площади которой подлежат реконструкции с частичным сносом существующей малоценной усадебной застройки

и заменой на жилую многоквартирную среднеплотную, освоению свободных территорий, а также реконструкции и модернизации сохраняемой усадебной застройки.

Градостроительное решение детального плана предполагает сохранение жилых усадебных образований в микрорайонах Чижовка-3, Чижовка-4 и Чижовка-5, с сохранением и модернизацией существующей усадебной застройки, а также с выделением незастроенных участков для нового строительства. В разрезе генерального плана г. Минска такое решение повлечет за собой изменение функциональной зоны жилой многоквартирной застройки Жм на зону жилой смешанной пространственно застройки Жсп на территории трех вышеуказанных микрорайонов.

В соответствии со стратегией генерального плана г. Минска и с целью реализации его основных регламентов, проектом установлены два этапа реализации: 1-й этап – до 2023-го года, 2-й этап (расчетный срок) – с 2023-го до 2030-го года.

Планировочное решение проектируемой территории определено:

- исторически сложившейся планировкой жилого района в целом, так и отдельных микрорайонов в его составе;
- сложившейся системой общегородских магистральных, городских и местных улиц;
- устоявшейся за длительный период времени системой социально-гарантированного и культурного обслуживания;
- необходимостью сохранения и развития системы озелененных территорий общего и выделения озелененных территорий ограниченного пользования с целью создания единого комфортного пространства для жителей жилого района и повышения площади благоустроенных озелененных территорий.

По виду градостроительного воздействия на жилые территории в границах проектирования следует выделить:

- территории сохраняемой застройки;
- территории, подлежащие трансформации;
- территория завершения строительства ранее запроектированных объектов;
- территория нового освоения.

В пределах проектируемой территории практически полностью сохраняется сложившаяся планировочная структура изолированного самодостаточного жилого района, уже имеющего основной необходимый объем обеспеченности социально-гарантированными объектами. Основными направлениями при разработке градостроительного проекта стали:

- четкое выделение типов функциональных подзон;
- доведение регламентов использования и содержания территорий объектов до нормативных показателей;
- полное обеспечение существующего и перспективного населения объектами социально-гарантированного обслуживания, а также детскими дошкольными учреждениями;
- освоение территории в минимальном 100-метровом разрыве от кладбища;
- благоустройство озелененных территорий, предусмотренные в детальном плане для создания скверов.

2.2 Основные проектные решения

Рассматриваемая территория к настоящему времени практически сформировалась как обособленный самостоятельный довольно крупный жилой район г. Минска.

В границах проектирования размещаются сложившиеся жилые образования, в которых соседствуют жилая многоквартирная и жилая усадебная застройка, территории детских дошкольных учреждений и школ и объекты социально-гарантированного обслуживания.

Функционально-планировочная организация проектируемой территории формировалась на базе исходной информации, существующего положения и градостроительной политики развития данной территории в соответствии с разработанной ранее и утвержденной документацией. Были выделены территории:

– **жилой многоквартирной среднеплотной застройки**, где предусмотрено сохранение существующей застройки, строительство по ранее разработанной проектной документации новой жилой многоквартирной застройки, реконструкция территории жилой усадебной застройки под многоквартирную;

– **жилой усадебной среднеплотной застройки**, где предусмотрено сохранение усадебных домов с доведением параметров использования участков до нормативных показателей путем реконструкции территории с увеличением параметров, освоение незастроенных участков;

– **участки общеобразовательных школ и детских садов**;

– **общественной застройки** – территория для размещения детской поликлиники, участок общественного назначения вдоль МКАД для строительства объекта общественного питания, реконструкция территории Чижовского рынка с доведением параметров использования до нормативных, строительство ранее запроектированного многофункционального комплекса на месте снесенного кинотеатра «Дружба», реализация объекта торгового назначения на месте разработанного градостроительного паспорта по ул. Голодеда, трансформация территории жилой усадебной застройки под объект общественного назначения по ул. Чижевских;

– **коммунально-обслуживающей застройки** – реконструкция участков коммунальной зоны вдоль МКАД с размещением многоуровневых гаражей-стоянок с объектами сопутствующего обслуживания на месте открытых охраняемых автостоянок для обеспечения потребности жителей жилого района местами постоянного хранения автотранспорта; в 100-метровой зоне от кладбища – выделение перспективного участка для размещения ветеринарной клиники с возможностью устройства гостиницы для животных; реконструкция территории неоформленного гаражного массива с размещением паркинга с соблюдением нормативной санитарно-защитной зоны до территории общеобразовательной школы; трансформация территории пункта приема стеклотары с размещением многоуровневого паркинга на 100 м/м;

– **ландшафтно-рекреационная зона**: реконструкция и благоустройство территории существующих скверов и оформление участков, выделенных под перспективные озелененные территории; выделение участка для размещения площадки выгула собак в минимальном разрыве от кладбища и территории для размещения площадки для воркаута на неиспользуемом участке средней школы № 135.

В границах проектируемой территории детальным планом предусмотрена функционально-планировочная организация проектируемой территории, которая включает:

– зоны сохраняемой жилой застройки (многоквартирной и усадебной) в границах ул. Ташкентской, Уборевича, Голодеда (микрорайоны «Чижовка» 1, 2, 3, 4, 5, 6);

– зоны реконструкции со сносом усадебной застройки и заменой на жилую многоквартирную среднеплотную застройку в микрорайонах «Чижовка» 3, 4, 6;

– зоны освоения свободной территории в микрорайонах «Чижовка» 3, 5, 6;

– зону трансформации усадебной застройки под ландшафтно-рекреационную (часть деревни Корзюки);

- зону общественного назначения – центр жилого района «Чижовка» – подлежащую реконструкции и модернизации;
- участки трансформации усадебной застройки под общественную застройку – строительство поликлиники и физкультурно-оздоровительного центра;
- зоны реконструкции боксовых массивов гаражей и стоянок под многоуровневые гаражи (вдоль МКАД, по ул. Уборевича).

2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия

Проектом устанавливаются следующие этапы очередности освоения территории проектируемого района:

1-й этап – до 2023 г.;

2-й этап – 2023–2030 гг. – расчетный срок.

Первоочередными мероприятиями реализации градостроительного проекта в разрезе микрорайонов являются:

Микрорайон Чижовка-1:

- перепрофилирование детского сада № 367 под многофункциональный комплекс

Микрорайон Чижовка-2:

- строительство ранее запроектированного многофункционального комплекса со встроенной автостоянкой на 121 м/м на месте снесенного кинотеатра «Дружба»;
- реконструкция территории Чижовского рынка с доведением параметров использования до нормативных показателей;
- благоустройство сквера (1.1С Сквер у кинотеатра «Дружба»);
- строительство объекта общественного питания (2.44) на территории предусмотренной к выносу открытой охраняемой автостоянки (2.38);
- строительство многоуровневой гараж-стоянки на месте предлагаемого к выносу пункта приема стеклотары по ул. Уборевича, 144д;

Микрорайон Чижовка-3:

- строительство жилой многоквартирной застройки (3.39) по ул. Копыльской на месте сносимой усадебной застройки (реализация разработанного градостроительного паспорта);
- строительство детской поликлиники на 690 пос/см (3.40) по ул. Клецкой (на месте сноса жилой усадебной застройки), необходимой для обеспечения потребности населения жилого района лечебно-оздоровительными учреждениями;
- новое освоение территории под усадебную застройку (14 участков) на территории сложившегося квартала усадебной застройки в границах ул. Краснослободской – 2-го Кольцевого проезда – ул. Старобинской – ул. Копыльской;
- снос жилого усадебного дома по ул. Уборевича, находящегося в красных линиях улично-дорожной сети;

Микрорайон Чижовка-4:

- завершение строительства мини-кафе (ООО «СпросАктив») (4.1) по ул. Уборевича, 62;
- строительство объекта торгово-бытового назначения (4.26) на незастроенной территории КУП «Партизанское»;
- строительство объекта торгово-бытового назначения (4.27) на месте предлагаемого к сносу жилого усадебного дома по ул. Кольцевой 2-й, 43;

– строительство ранее запроектированной жилой многоквартирной застройки (4.28) с многоуровневой гараж-стоянкой на 300 м/м (4.28а) на месте сноса жилой усадебной застройки;

– строительство объекта коммунально-обслуживающего назначения (АЗС, автомойка, ЭЗС и др.) (4.30) на территории, прилегающей к МКАД;

– строительство ранее запроектированного жилого дома (4.34) по ул. Уборевича;

– строительство объекта торгово-бытового назначения (4.35) на месте сноса неоформленных строений;

Микрорайон Чижовка-5:

– строительство объекта торгового назначения по ул. Голодеда (5.29) (реализация разработанного градостроительного паспорта);

– организация и благоустройство сквера по пер. 3-му Заречному в квартале жилой усадебной застройки (1.24 С, перспективный – согласно Схемы озелененных территорий общего пользования);

– новое освоение территории под усадебную застройку (3 участка) на территории сложившегося квартала усадебной застройки по 1-му Заречному пер., ул. Старобинской и ул. Несвижской;

– благоустройство сквера Зиновия Колобанова (5.4) с включением его в Схему озелененных территорий общего пользования;

Микрорайон Чижовка-6:

– вывод части территории средней школы № 135, находящейся в минимальном разрыве от кладбища, из землепользования, с последующей организацией спортивной площадки возможно площадки для воркаута) (6.30);

– строительство объекта общественного назначения (6.25) на месте сноса трех усадебных домов по ул. Чижевских;

– строительство ранее запроектированной жилой многоквартирной застройки (6.26) с детским садом на 135 мест (6.26а);

– строительство ветеринарной клиники с гостиницей для временного содержания животных (6.27);

– организация площадки для выгула собак (6.29) в минимальном разрыве от кладбища, с обязательным соблюдением нормируемого расстояния до жилой застройки;

– строительство многоуровневой гараж-стоянки (6.28) к югу от кладбища;

– произвести оформление участка массива металлических гаражей, с возможностью последующей трансформации под многоуровневую гараж-стоянку (6.31), с обязательным соблюдением санитарно-защитной зоны до границы средней школы;

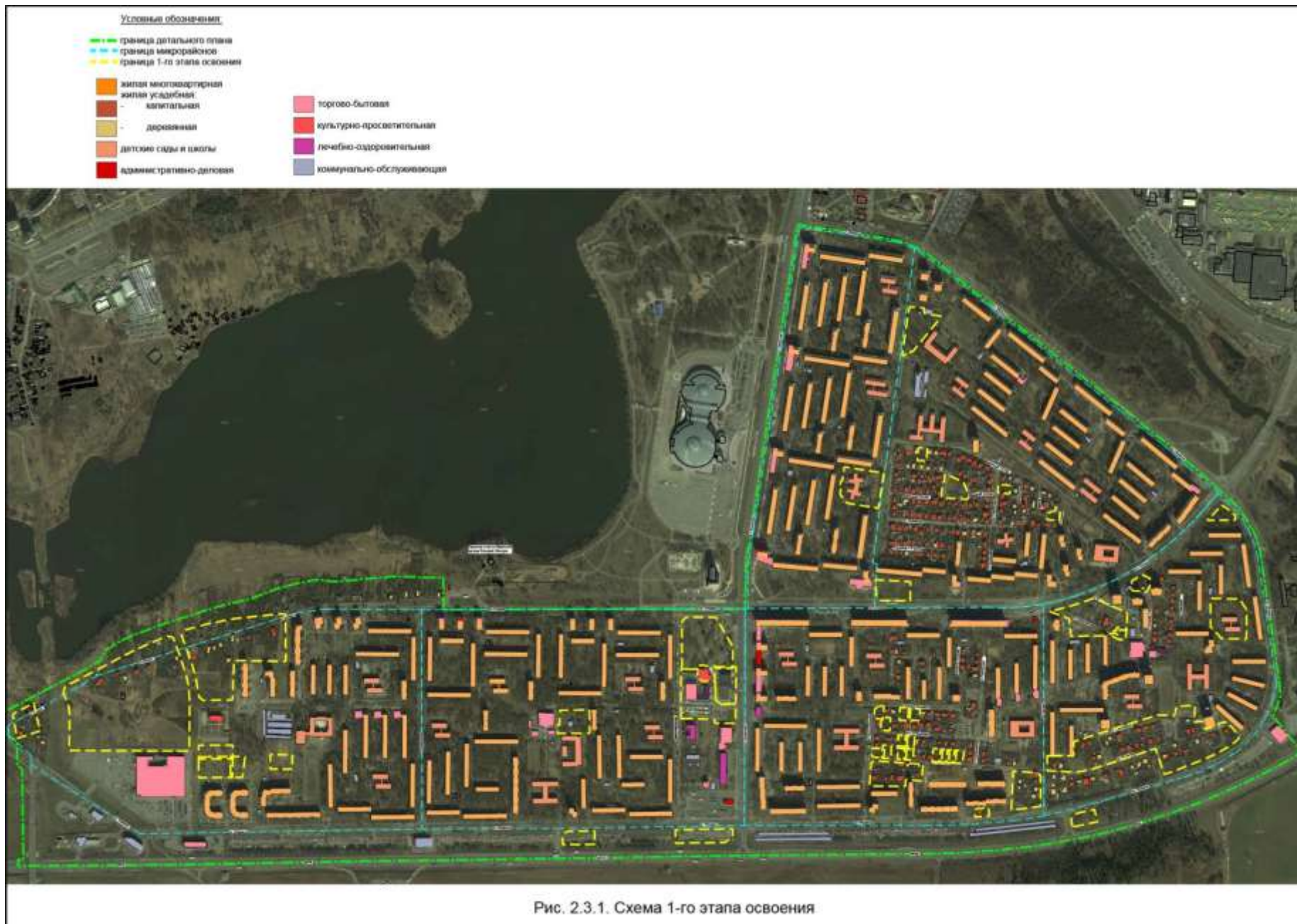
в том числе в микрорайоне Чижовка-6а:

– строительство ранее запроектированной жилой многоквартирной застройки (левая часть) (6.26) с детским садом на 135 мест (6.26а) и многоуровневой гараж-стоянками (6.26б).

Схема 1-го этапа освоения представлена на рис. 2.3.1

На 2-й этап предусмотрена полная реализация проектных решений детального плана.

Схема детального плана представлена на рис. 2.3.2



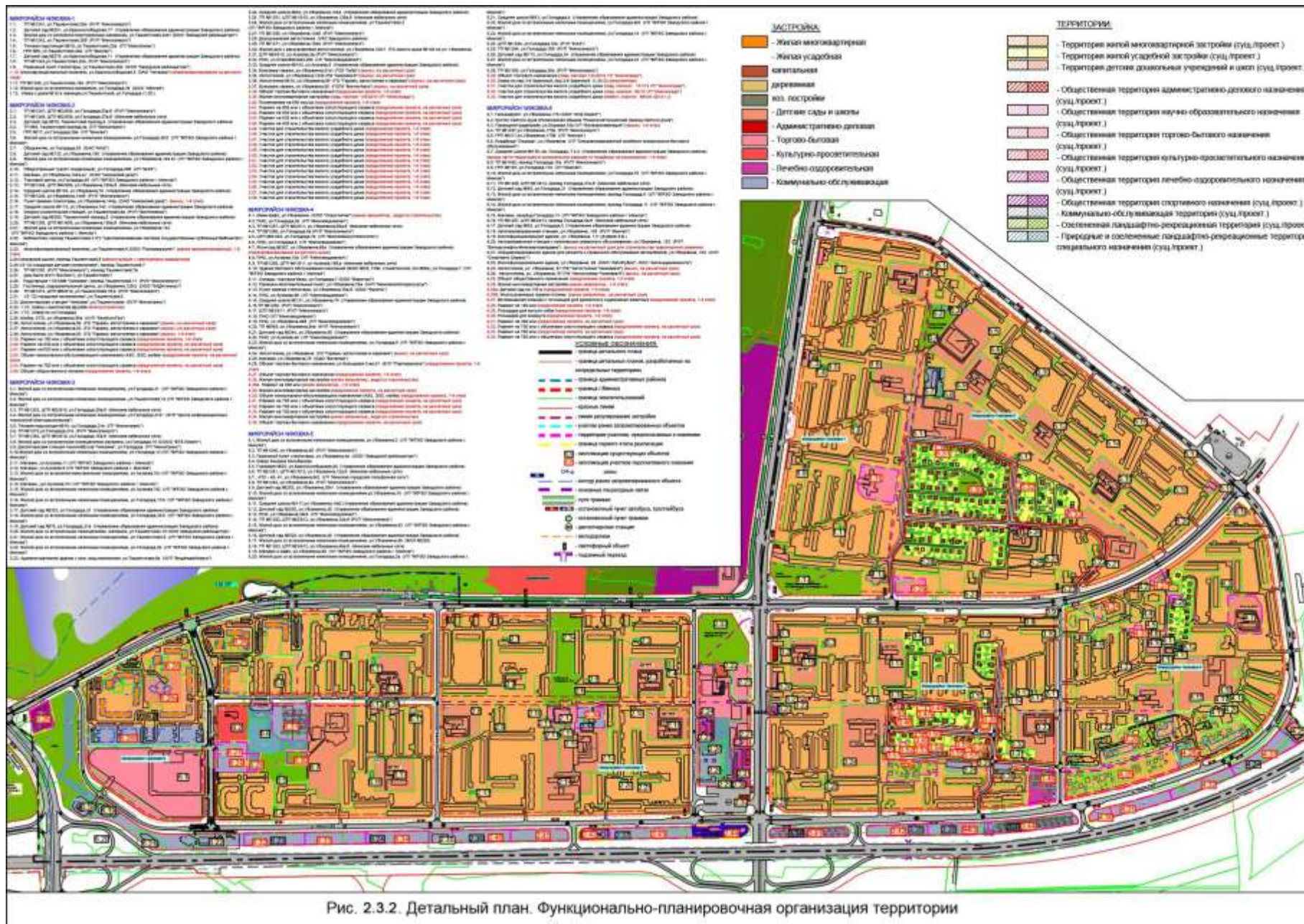


Рис. 2.3.2. Детальный план. Функционально-планировочная организация территории

2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Проектные предложения	Проектные предложения (1-й этап реализации до 2023 г.)
1	2	3	4	5
1 Население				
Численность населения		53,0	55,1	54,3
- в многоквартирном фонде	тыс. чел.	51,7	54,1	53,2
- в усадебном фонде	тыс. чел.	1,3	1,0	1,1
Плотность населения				
- в многоквартирном фонде	чел./га	255	236	-
- в усадебном фонде	чел./га	46	59	-
2 Территории*				
Площадь территории в границах ДП	га / %	335,0 / 100,0	335,0 / 100,0	335,0 / 100,0
Площадь территории отдельных функциональных зон:				
- жилые	га / %	222,3 / 66,3	222,2 / 66,3	-
- общественные	га / %	11,3 / 3,4	15,2 / 4,5	-
- коммунально-обслуживающие	га / %	15,6 / 4,7	16,1 / 4,8	-
- территории специального назначения	га / %	0,8 / 0,2	0,7 / 0,2	-
- озелененные территории общего пользования	га / %	5,3 / 1,6	10,7 / 3,2	-
- озелененные территории специального назначения	га / %	-	2,3 / 0,7	-
- территория улично-дорожной сети	га / %	46,8 / 14,0	67,8 / 20,3	-
- прочие территории	га / %	32,9 / 9,8	-	-
3 Жилая застройка				
Общее количество жилищного фонда	тыс. м ² общ. пл.	1098,7	1273,0	1254,5
- многоквартирная застройка	тыс. м ² общ. пл. единиц (квартир)	<u>1062,8</u> 21474	<u>1241,8</u> 24222 (в том числе 39 кв. в общежитиях)	<u>1221,8</u> 23997
в том числе				
сохраняемый фонд	тыс. м ² общ. пл.	-	1062,8	1062,8
новое строительство	тыс. м ² общ. пл.	-	179,0	159,0
- усадебная застройка				
	тыс. м ² общ. пл. домов	<u>35,9</u> 283	<u>31,2</u> 222	<u>32,7</u> 237
в том числе				
сохраняемый фонд	тыс. м ² общ. пл. домов	-	<u>26,9</u> 205	<u>28,4</u> 220
новое строительство	тыс. м ² общ. пл. домов	-	4,3 17	4,3 17
Снос усадебной застройки	тыс. м ² общ. пл./домов	-	9,0 / 78	7,5 / 63
Обеспеченность населения жилищным фондом				
- многоквартирная застройка	м ² /чел.	20,6	23,0	23,0
- общежитие	м ² /чел.	10,6	10,6	10,6
- усадебная застройка	м ² /чел.	27,6	30,0	30,0
Средняя плотность жилищного фонда				
- многоквартирная застройка	м ² /га	5235	5420	-
- усадебная застройка	домов/га	10	13	-

4 Общественный и производственный фонд				
Общее количество общественного и производственного фонда	тыс. м ²	153,5	588,2	250,4
- Общественный фонд	тыс. м ²	148,8	189,5	190,1
- Производственный фонд	тыс. м ²	4,7	398,7	61,1
- Численность работающих, всего	тыс. чел.	3,0	4,9	4,2
- Общественный фонд	тыс. чел.	2,9	4,1	4,0
- Производственный фонд	тыс. чел.	0,1	0,8	0,2
5 Социальная инфраструктура				
Детские дошкольные учреждения	мест мест/1000 жит.	2118 / 40	2253 / 41	2253 / 42
Общеобразовательные школы	мест мест/1000 жит.	4392 / 83	4392 / 80	4392 / 81
Предприятия торговли	м ² торг. пл. м ² торг. пл./ 1000 жит.	<u>11309</u> 213	<u>23809</u> 432	<u>19059</u> 351
Объекты общественного питания	пос. мест пос. мест/ 1000 жит.	<u>549</u> 10	<u>764</u> 14	<u>714</u> 13
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест. раб. мест/ 1000 жит.	<u>204</u> 4	<u>224</u> 4	<u>224</u> 4
Поликлиники	посещ./см. посещ. см. / 1000 жит.	<u>915</u> 17	<u>1655</u> 30	<u>1605</u> 30
Спортзалы общего пользования	м ² пл. пола м ² пл. пола/ 1000 жит.	<u>1920</u> 36	<u>3820</u> 69	<u>3620</u> 67
Бани, сауны	пом. мест пом. мест/ 1000 жит.	<u>8</u> 0,2	<u>28</u> 0,5	<u>28</u> 0,5
Бассейны	м ² зер. воды м ² зер. воды/ 1000 жит.	-	<u>300</u> 5	-
Отделение сбербанка	объект 1 на 8–10 тыс. жит	4	5	5
Отделения связи	объект 1 на 15 тыс. жит	3	3	3
Аптеки	объект 1 на 11,5 тыс. жит	13	13	13
6 Инженерно-транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети, всего	км	18,89	21,63	19,62
В том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1):				
-непрерывного движения	км	3,61	3,61	3,61
-городского значения	км	1,77	2,21	1,77
-районного значения	км	7,44	3,6	8,72
-местного значения	км	6,07	12,21	5,52
Автомобильные стоянки	машино-мест	1952	11036	2627
Автомобильные парковки	машино-мест	3583	7604	7140
Стоянки за пределами ПДП	машино-мест	3521	2830	3521
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сут	13,349	15,185	14,942
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сут	13,349	15,185	14,942
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	26,1	36,73	32,72
Суммарное теплотребление	МВт	112,3	137,5	134,0
Количество номеров (портов) телефонной связи	Номеров (портов)	22,36	25,40	25,04
Расход газа	тыс. м ³ /год	6729	5817	5817

7 Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	35	40,4	
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел.	1,0*	1,9*	1,5*
Площадь санитарно-защитных зон	га	28,46	29,94	–

* в границах проектирования. Нормативная потребность компенсируется за счет ландшафтно-рекреационных территорий, располагающихся на сопредельной территории (водно-зеленый диаметр)

3 Регламенты градостроительного использования территории

Основным градостроительным документом, определяющим направления развития и регулирующим интенсивность использования городских территорий, является Генеральный план г. Минска, уточнения которого допустимы при разработке детального плана.

Градостроительные регламенты являются нормативной базой развития городских территорий. Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах перспективной городской черты.

Согласно плана функционального зонирования территории города Минска до 2030 года, проектируемая территория расположена в зоне жилой многоквартирной застройки 109 Жм и ландшафтно-рекреационной зоне 130 ЛР, в срединной планировочной зоне, в юго-восточном секторе.

В границах проектируемой территории детальным планом выделены следующие типы зон:

- территории жилой застройки
- территории общественной застройки
- территория коммунально-обслуживающей застройки
- ландшафтно-рекреационная территория

3.1 Жилая застройка

Регламент А. Типы и подтипы жилых зон

Жм зоны жилой многоквартирной застройки:

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

Жу зоны жилой усадебной застройки:

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

Зоны жилой многоквартирной застройки включают жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых могут быть расположены: многоквартирные жилые дома, 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 могут быть 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.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное только в определенных условиях);

З – запрещенное.

Виды объектов для размещения в зоне жилой многоквартирной застройки ЖМ

Основной	<p>Приоритетные <u>Многоквартирные жилые дома</u> повышенной этажности – 10 и более, многоэтажные – 6–9 этажей, среднеэтажные – 4–5 этажей, малоэтажные – 1–3 этажа); <u>Общежития</u>; <u>Научно-образовательные</u>: учреждения дошкольного образования, учреждения общего среднего образования, специализированные школы (лицеи, гимназии, музыкальные, художественные, спортивные); <u>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения</u>: пункты первичной медико-санитарной помощи, поликлиники, центры социальной защиты для одиноких престарелых (с дневным пребыванием); <u>Торгово-бытовые</u>: магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, отделения связи, сберкассы, аптеки, мини-прачечные, комплексные приемные пункты самообслуживания, мини-химчистки, ателье, фотосалоны, парикмахерские, гостиницы;</p> <p>Дополнительные <u>Учреждения культуры и искусства</u>: библиотеки; <u>Физкультурно-спортивные сооружения</u> (объекты районного уровня в расчете на проживающее население): спортивно-тренажерные залы, бассейны; <u>Коммунально-обслуживающие объекты</u>: гаражи-стоянки, пожарные депо <u>Объекты озеленения</u> (сады, скверы, бульвары)</p>
Возможный	<p>Приоритетные <u>Усадебные жилые дома</u>: блокированные с земельным участком до 200 м², блокированные и одноквартирные с земельным участком 200–600 м², одноквартирные с земельным участком 600–1000 м², включая площадь застройки; <u>Научно-образовательные</u>: учреждения дополнительного образования (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств эстетического воспитания и др.), учреждения специального образования, учреждения высшего образования, средние специальные и профессионально-технические учебные заведения, научно-исследовательские институты; <u>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения</u>: станции скорой помощи, больницы,;</p> <p>Дополнительные <u>Учреждения культуры и искусства</u> (объекты периодического обслуживания): клубы, дома культуры, кинотеатры, танцзалы, выставки, художественные галереи, музеи; <u>Культовые объекты</u> (ориентированы на прихожан, проживающих в данном районе); <u>Административно-деловые учреждения</u> (учреждения местного управления и самоуправления, кредитно-финансовые учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства); <u>Физкультурно-спортивные сооружения</u>: физкультурно-оздоровительные клубы (ФОК), спорткомплексы (городского уровня); <u>Коммунально-обслуживающие объекты</u>: мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса), инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС, НС), АЗС, автосервис (по градостроительному обоснованию в составе ДП), фабрика-химчистка (по градостроительному обоснованию в составе ДП), троллейбусное депо (размещение объекта возможно в составе коммунальной зоны жилого района при соблюдении экологических и гигиенических требований), объекты инженерного обеспечения (котельные, электроподстанции) (размещение объекта возможно в составе коммунальной зоны жилого района при соблюдении экологических и гигиенических требований); <u>Промышленные предприятия</u>: предприятия с базовой СЗЗ 50 м с высокой и средней структурообразующей значимостью (размещение возможно только по градостроительному обоснованию, разработанному в составе ДП)</p>
Запрещенный	<p><u>Учреждения культуры и искусства</u>: универсальные спортивно-зрелищные залы; <u>Промышленные предприятия</u>: предприятия с базовой СЗЗ более 50 м</p>

Виды объектов для размещения в зоне жилой усадебной застройки Жу

Основной	<p>Приоритетные <u>Усадебные жилые дома:</u> блокированные с земельным участком до 200 м², блокированные и одноквартирные с земельным участком 200–600 м², одноквартирные с земельным участком 600–1000 м², включая площадь застройки; <u>Научно-образовательные</u> (объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям ОЗ и О4 (в расчете на проживающее население): учреждения дошкольного образования, учреждения общего среднего образования; <u>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения</u> (только объекты на территориях ОЗ (для обслуживания населения жилого района): пункты первичной медико-санитарной помощи; <u>Торгово-бытовые</u> (объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям ОЗ и О4 (в расчете на проживающее население): магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, отделения связи, сберкассы, аптеки, мини-прачечные, комплексные приемные пункты самообслуживания, мини-химчистки, ателье, фотосалоны, парикмахерские, гостиницы; Дополнительные <u>Коммунально-обслуживающие объекты:</u> пожарные депо <u>Объекты озеленения</u> (сады, скверы, бульвары)</p>
Возможный	<p>Приоритетные <u>Многоквартирные жилые дома</u> повышенной этажности – 10 и более, многоэтажные – 6–9 этажей, среднеэтажные – 4–5 этажей, малоэтажные – 1–3 этажа) (в соответствии с решениями детального плана); <u>Научно-образовательные:</u> специализированные школы (лицеи, гимназии, музыкальные, художественные, спортивные), учреждения дополнительного образования (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств эстетического воспитания и др.), учреждения специального образования; <u>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения</u> (только объекты на территориях ОЗ): поликлиники, больницы; Дополнительные <u>Учреждения культуры и искусства</u> (объекты периодического обслуживания): библиотеки, клубы, дома культуры, кинотеатры; <u>Культовые объекты</u> (ориентированы на прихожан, проживающих в данном районе); <u>Административно-деловые учреждения</u> (учреждения местного управления и самоуправления, кредитно-финансовые учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства); <u>Физкультурно-спортивные сооружения:</u> спортивно-тренажерные залы (в составе комплексов школьных и детских дошкольных объектов), бассейны (в составе комплексов школьных и детских дошкольных объектов); <u>Коммунально-обслуживающие объекты:</u> гаражи-стоянкамастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса), инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС, НС), АЗС, автосервис (по градостроительному обоснованию в составе ДП), фабрика-химчистка (по градостроительному обоснованию в составе ДП), троллейбусное депо (размещение объекта возможно в составе коммунальной зоны жилого района при соблюдении экологических и гигиенических требований), объекты инженерного обеспечения (котельные, электроподстанции) (размещение объекта возможно в составе коммунальной зоны жилого района при соблюдении экологических и гигиенических требований); <u>Промышленные предприятия:</u> предприятия с базовой СЗЗ 50 м со средней структурообразующей значимостью (размещение возможно только по градостроительному обоснованию, разработанному в составе ДП)</p>
Запрещенный	<p><u>Научно-образовательные:</u> учреждения высшего образования, средние специальные и профессионально-технические учебные учреждения, научно-исследовательские институты; <u>Учреждения культуры и искусства:</u> театры, танцзалы, выставки, художественные галереи, музеи, универсальные спортивно-зрелищные залы; <u>Физкультурно-спортивные сооружения:</u> спорткомплексы (городского уровня); <u>Промышленные предприятия:</u> предприятия с базовой СЗЗ более 50 м, предприятия с базовой СЗЗ 50 м с высокой структурообразующей значимостью</p>

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. На период разработки и утверждения Схемы экологических коридоров г. Минска на жилых территориях, расположенных в 100-метровой зоне вдоль водотоков водно-зеленого диаметра, разрешается строительство жилых домов высотой (верх парапета или конек крыши) 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.

4. 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).

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения жилых зон

Застройка жилых зон 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.

Показатели интенсивности градостроительного освоения в жилой застройке

Тип застройки		Плотность жилищного фонда, м ² 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
Жу	Усадебная:			
Жу-в	высокоплотная (блокированная с земельным участком до 200 м ² , включая площадь застройки)	– 17 и более	61 и более	–
Жу-с	среднеплотная (блокированная и одноквартирная с земельным участком 200–600 м ² , включая площадь застройки)	– 10–16	36–60	–

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

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 м²/чел.**;

– для жилых территорий усадебной застройки при размере семьи 3–4 человека и возможности жилищной обеспеченности 40 м²/чел. и более.

Показатели для нового усадебного строительства рассчитываются с учетом установленной величины земельного участка и застройки жилыми домами площадью 150–400 м². 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.

Застроенность и озелененность

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей

№ п/п	Индексы	Тип застройки жилых зон (подзон)	Показатели освоения		
			процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности
1	Жм	Жилая многоквартирная			
	Жм-в	высокоплотная	14–20	30–45	45–55
	Жм-с	среднеплотная	20–27	30–45	35–50
2	Жу	Жилая усадебная (участки)			
	Жу-в	высокоплотная	35–50	10–25	30–55
	Жу-с	среднеплотная	20–45	10–25	35–70

Примечание.

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

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).

Стандарт жилой среды м² 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	до 60 (200) 60–170 (600)

Примечание:

- в скобках даны размеры земельных участков на одну семью, м²;
- 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.

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

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки	
		высокоплотной Жу-в	среднеплотной Жу-с
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, м ²	до 200	от 200 до 600
2	Высота застройки (преимущественно)	до 3 этажей	
3	Общая площадь дома (оптимальная)	150–400 м ² общ. пл.	

3.2 Производственная застройка

Регламент А. Типы производственных зон

П4-ко – коммунально-обслуживающие зоны с объектами, параметры которых отвечают средней (с) структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 50 м.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

Виды строительных объектов коммунально-обслуживающей зоны П4-ко

Основной	<p>Приоритетные <u>Коммунальные объекты:</u> предприятия бытового обслуживания (фабрики-прачечные, фабрики-химчистки), предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и др.), пожарные депо; <u>Объекты внешнего транспорта:</u> автовокзалы межгородского значения;</p> <p>Дополнительные <u>Общественные объекты</u> (по градостроительному обоснованию ДП): административные здания, проектно-исследовательские организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства; <u>Объекты озеленения ограниченного пользования;</u></p>
Возможный	<p>Приоритетные <u>Промышленные предприятия:</u> деревоперерабатывающая (за исключением первичной переработки древесины), металлообработка, фармацевтическая (только для производства лекарственных средств на основе растительного сырья), электронная, приборостроение, оптика, производственные объекты малого предпринимательства; <u>Коммунальные объекты:</u> предприятия по обслуживанию средств транспорта (трамвайные депо, троллейбусные парки, автобусные парки, таксомоторные парки, парки уборочных машин), предприятия по сортировке ТКО и пункты досортировки, объекты инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, НС и т.д.), объекты малого предпринимательства; <u>Объекты внешнего транспорта:</u> вертолетные станции;</p>

Дополнительные

Жилая застройка: общежития, гостиницы;

Общественные объекты (по градостроительному обоснованию ДП): учреждения здравоохранения (поликлиники, станции скорой помощи), предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания (только на примагистральных территориях), учреждения среднего специального образования (связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм), учреждения развлечений и культуры, физкультурно-спортивные сооружения и гостиницы (в примагистральных зонах для работающих на предприятиях);

Запрещенный Промышленные предприятия: промышленность строительных материалов, машиностроение и станкостроение, химическая;

Коммунальные объекты: предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО, склады и базы (кроме объектов коммунального хозяйства города), мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации, тюрьмы, кладбища, ТЭЦ, спецтерритории Минобороны;

Объекты внешнего транспорта: станции железнодорожные, контейнерные, грузовые склады для хранения грузов и т.д.; технические станции, аэропорты, станции техобслуживания грузового автотранспорта, таможенные терминалы;

Жилая застройка: многоквартирная и усадебная;

Общественные объекты (по градостроительному обоснованию ДП): учреждения социального обеспечения, учреждения общего среднего и дошкольного образования, учреждения специального образования, санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы).

Примечание.

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

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

– автостоянки и гаражи;

– объекты инженерного оборудования – общие коллекторы подземных инженерных сетей, трубопроводы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, водостоки и ливнеотоки, 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.

Регламент В. Параметры застройки

Параметры интенсивности градостроительного освоения производственных территорий

№ п/п	Нормативные показатели для участков предприятий	Единица измерения	Значения
1	Плотность работающих	чел./га	50–100
2	Плотность застройки	тыс. м ² /га	10
	Дополнительные		
3	Емкость работающих	чел.	от 200 до 1000
4	Коэффициент интенсивности использования участка	–	1,0–1,5
5	Ресурсопотребление:		
5.1	водопотребление	тыс. м ³ /сутки	5–20
5.2	теплотребление	Гкал/час	5–20
6	Грузооборот	т/год	от 40 до 100 тыс.

Показатели застроенности и озелененности производственных территорий

Тип производственной территории	Показатели освоения, %	
	процент застроенности	процент озеленности
П4-ко	40–50	15–20

Примечание.

В условиях реконструкции площадь озелененности устанавливается величиной не менее 3 м² на одного работающего в тах смену.

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

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

3.3 Общественная застройка

Регламент А. Типы и подтипы общественных зон

О3, О4 – общественные подзоны, застроенные объектами районного (О3) и микрорайонного (О4) значения с 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.

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 общественных подзон культурно-просветительных – О3-к лечебно-оздоровительных – О3-л, торгово-бытовых – О3(4)-т, спортивных – О3(О4)-с, учреждений дошкольного образования – О4-д, учреждений общего среднего образования, учреждений специального образования – О4-ш и детских дошкольных учреждений – О4-д устанавливаются действующими нормами и правилами для соответствующего типа объектов.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

Виды строительных объектов общественной застройки ОЗ (О4)

Основной	<p>Приоритетные <u>Торгово-бытовые</u>: торговые центры; фирменные, специализированные и др. магазины розничной торговли (продовольственные и непродовольственные); рестораны и кафе, пункты быстрого питания (кулинарии, бистро, пиццерии); парикмахерские, бани, сауны, ателье, мастерские (проката, швейные, фото и т.д.), салоны красоты; <u>Культурно-просветительные</u>: специализированные клубы, дома культуры, видеотеки, видеосалоны, центры досуга по интересам; учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных натуралистов, техников, дома молодежи; школы музыкальные, художественные, эстетического образования, библиотеки и др.); <u>Физкультурно-спортивные</u>: спортивные клубы по интересам, бассейны, спортивные и тренажерные залы, стадионы, теннисные корты и др. спорт. площадки; <u>Лечебно-оздоровительные</u>: территориальные поликлиники, станции скорой помощи;</p> <p>Дополнительные <u>Жилая застройка</u>: многоквартирные жилые дома (повыш. этажн., многоэтажные); <u>Коммунально-обслуживающие объекты</u>: автомобильные многоуровневые и подземные парковки, гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты ; <u>Объекты озеленения</u> (озелененные участки, скверы, бульвары) – объекты уровня жилого района.</p>
Возможный	<p>Приоритетные <u>Административно-деловые и туристические</u>: офисы деловых и общественных организаций; финансово-кредитные, страховые и налоговые, проектные и конструкторские организации; редакции и др. информационные представительства; гостиницы и отели; <u>Торгово-бытовые</u>: рынки (оптовые, мелкооптовые, розничные рынки – продовольственные и непродовольственные); гостиницы и пансионы; учреждения связи (почтамт, телефонные станции, телеграф и др.); химчистки и мини-прачечные самообслуживания <u>Культурно-просветительные</u>: театры, концертные залы, цирки, музеи, кинотеатры, выставочные залы, центры культуры, искусств, универсальные залы; религиозные объекты различных конфессий (регулируется особым порядком предоставления участка), казино и игорные залы (регулируются особым порядком предоставления участка); <u>Физкультурно-спортивные</u>: детско-юношеские спортивные школы, спортивные базы <u>Научно-образовательные</u>: учреждения общего среднего образования (лицеи, гимназии, колледжи), учреждения дошкольного образования, средние специальные учебные заведения, профессионально-технические училища, учреждения специального образования; <u>Лечебно-оздоровительные</u>: диагностические центры и специализированные клиники, центры социальной защиты для одиноких престарелых, дома-интернаты для детей и взрослых, хосписы, дома реабилитации</p> <p>Дополнительные <u>Жилая застройка</u>: многоквартирные жилые дома (среднеэтажные); общежития; <u>Промышленные предприятия</u>: с параметрами высокой, средней и низкой структурообразующей значимости и базовой СЗЗ 50 метров; <u>Коммунально-обслуживающие объекты</u>: автозаправочные станции, мойки (размещение регламентируется санитарно-гигиеническими требованиями); инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС); автомобильные диагностические центры (размещение регламентируется санитарно-гигиеническими требованиями); <u>Коммунально-складские объекты</u>: СТО, базы, склады</p>
Запрещенный	<p><u>Административно-деловые и туристические</u>: объекты межгосударственного и государственного управления; учреждения и организации областных и городских органов представительной, исполнительной и судебной властей; учреждения и организации органов представительной, исполнительной и судебной властей административных районов города; посольства и представительства иностранных государств; <u>Физкультурно-спортивные</u>: крытые водноспортивные комплексы, футбольные и др. спортивные центры, дворцы спорта, ипподромы и т.д; <u>Научно-образовательные</u>: научно-исследовательские институты и НИИ-центры; высшие учебные заведения; <u>Лечебно-оздоровительные</u>: санатории, дома-отдыха, пансионаты, специализированные санаторные детские лагеря, мотели, кемпинги, приюты, турбазы, тургостиницы; специализированные больницы, диспансеры, станции скорой помощи; <u>Жилая застройка</u>: многоквартирные жилые дома малоэтажные; усадебные жилые дома;</p>

Промышленные предприятия: с параметрами низкой и средней структурообразующей значимости и базовой СЗЗ более 300 м, с параметрами высокой, средней и низкой структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 100 м;
Объекты внешнего транспорта: железнодорожные остановочные пункты (станции) и автовокзалы междугороднего и пригородного пассажирского сообщения, отдельные сооружения аэропортов, вертолетные площадки; аэропорты, объекты технического обслуживания транзитного автотранспорта, контейнерные и грузовые станции.

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 ОЗ, не противоречащие экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям планировки и застройки.

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.

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон

Коэффициент интенсивности застройки участков общественных зон принимается в соответствии с таблицей

Типология общественных территорий	Коэффициент интенсивности застройки территории, $K_{инт}$
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

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.

Объекты «возможного» размещения не должны превышать 40 % территории зоны.

Застроенность, озелененность

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

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

Стандарты

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

Нормативная пространственная доступность центров обслуживания городским общественным транспортом установлена со следующими параметрами:

- а) доступность объектов планировочного ядра – столичного центра – до 45 минут;
- б) доступность объектов центров планировочного сектора – до 30 минут;
- в) доступность объектов центров планировочных районов – 15–20 минут;
- г) доступность объектов центров микрорайонов – пешеходная доступность для жителей микрорайонов.

3.4 Ландшафтно-рекреационная зона

Регламент А. Типы и подтипы ландшафтно-рекреационных зон

Тип зоны	Тип подзоны (территории)	Характеристики
ЛР	ЛР-2	Озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками (парки прогулочные, физкультурно-оздоровительные, мемориальные, дендрологические и другие)
ЛРсп	ЛРсп	Природные и озелененные ландшафтно-рекреационные территории (зоны курортные, территории санитарно-защитного, сакрального и другого назначения со специальным режимом благоустройства и озеленения)

ЛР-2 – Озелененные ландшафтно-рекреационные территории со средними и низкими рекреационными нагрузками (парки прогулочные, физкультурно-оздоровительные, мемориальные, дендрологические и другие)

ЛРсп – озелененные ландшафтно-рекреационные территории санитарно-защитного, сакрального и другого назначения со специальным режимом благоустройства и озеленения

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

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.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

Виды объектов и сооружений для размещения в ландшафтно-рекреационных зонах ЛР-2

Основной	<p>Приоритетные <u>Объекты озеленения и обводнения:</u> парки, скверы, бульвары, набережные, зоны рекреации у воды (в том числе пляжи); 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; <u>Объекты общественного назначения</u> в составе объектов озеленения за исключением их размещения на территориях бульваров и скверов (высота строений не должна превышать 10 м (аттракционы – высота не регламентируется), ограждение участков исключается); объекты водных видов отдыха</p>
Возможный	<p>Приоритетные <u>Объекты озеленения и обводнения:</u> лесо-, луго-, гидропарки; <u>Объекты общественного назначения:</u> объекты культуры и массового отдыха (культурно-зрелищные заведения, эстрадные и танцевальные площадки, амфитеатры, цирки-шапито, читальные залы); объекты физкультуры и спорта (объекты районного значения) (спортивные площадки, крытые спортивные сооружения, павильоны проката инвентаря), аттракционы (площадки и сооружения для развлечений), объекты торгово-бытового (сопутствующего) обслуживания (киоски и торговые павильоны до 15 м² торговых площадей); объекты общественного питания (не более 100 посадочных мест);</p> <p>Дополнительные <u>Объекты линейной инженерной инфраструктуры и сооружения на них</u></p>
Запрещенный	<p>Пансионаты, интернаты, специализированные учреждения здравоохранения, научно-образовательные, культурно-просветительные, комплексы дипломатических представительств, все типы жилых домов, гостиницы и отели, мотели и кемпинги, культовые объекты, кладбища, крематории, административные и офисные объекты и их комплексы, объекты торговли и бытового обслуживания и их комплексы, объекты производственного и коммунального назначения.</p>

Примечание.

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 и скверов исключено.

Размещение объектов и сооружений на территории ландшафтно-рекреационных подзон 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 велосодорожками. 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).

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения территорий ландшафтно-рекреационной подзоны ЛР-2 устанавливается в соответствии с таблицей

Основные параметры		
рекреационная нагрузка, чел./га	градостроительная нагрузка	
	площадь застройки*, м ² /га	площадь дорожно-тропиночной сети, %
40–50	200	до 10

Примечание: * Площадь застройки участка подзоны.

Соотношение видов использования территории

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

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

Показатели застроенности, озелененности территорий ландшафтно-рекреационных подзоны ЛР-2 приведены в таблице

Показатели, %		
застроенности	поверхности с твердым покрытием	озелененности
до 3	до 10	не менее 85

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

Регламент Г. Формы освоения (для всех типов функциональных зон)

1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана:

- территории жилой многоквартирной застройки;
- жилой усадебной застройки в границах, определенных детальным планом;
- территории общественных объектов;
- сохранение использования территории скверов;

2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом:

- территории жилой усадебной застройки (с увеличением параметров);
- территории жилой усадебной застройки под многоквартирную;
- коммунальной зоны вдоль МКАД (с увеличением параметров) – открытых автостоянок – в многоуровневые паркинги с объектами автосервиса и сопутствующего обслуживания;

- территории массива металлических гаражей под многоуровневый паркинг;
- территории пункта приема стеклотары под многоуровневый паркинг;

3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом:

- спецтерритории «Белэронавигация» в жилую многоквартирную застройку;
- территории жилой усадебной застройки под объект общественного питания;
- территории открытой охраняемой автостоянки под объект общественного питания;

- территории жилой многоквартирной застройки под объект торгового назначения;
- территории жилой усадебной застройки под объект лечебно-оздоровительного назначения (поликлинику);
- трансформация территории жилой усадебной застройки в ландшафтно-рекреационную и территорию улично-дорожной сети;
- трансформация территории жилой усадебной застройки под объект общественного назначения.

4. Режим «новое освоение» для зон неопределенного вида функционального использования:

- незастроенных неиспользуемых территорий под жилую многоквартирную застройку;
- территории в минимальном разрыве от кладбища под ветеринарную клинику с возможностью размещения гостиницы для животных, площадку для выгула собак, многоуровневую гараж-стоянку, площадку для воркаута.

Регламент Д. Планировочные ограничения (для всех типов функциональных зон): санитарно-защитные зоны от производственных, коммунально-обслуживающих, транспортных и инженерных объектов, расположенных на проектируемой территории;

технические коридоры (охранные зоны) инженерных коммуникаций;

зоны планировочного каркаса;

линии регулирования застройки;

зоны регулирования природопользования в границах озелененных территорий общего пользования;

санитарные разрывы от многоуровневых гараж-стоянок, открытых автомобильных стоянок и автомобильных парковок, предназначенных для хранения автотранспорта посетителей объектов и жителей на проектируемой территории;

санитарно-защитные зоны (СЗЗ), отдельно стоящих гипермаркетов, торговой площадью от 5 тыс. м², рынка;

СЗЗ тяговых подстанции КТУП «Минсктранс».

Санитарный разрыв от культового объекта;

Зона ограничения застройки от кладбища «Люшица».

Регламент Е. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности (для всех типов функциональных зон)

Все виды деятельности на проектируемой территории осуществляются 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.

На проектируемой территории установлены:

– «Общий порядок» оформления разрешительной документации на проектирование и строительство (реконструкцию) зданий и сооружений (территорию), если их параметры соответствуют регламентам генплана с разрешенными режимами «О» основного и возможного «В» размещения и проектам детального планирования.

– «Специальный порядок» оформления разрешительной документации на проектирование и строительство (реконструкцию) зданий и сооружений (территорию), если требуется определение индивидуальных регламентов (параметров) планировки и застройки территории.

Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности осуществляется Минским горисполкомом в установленном законодательством порядке.

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

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

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.

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-х 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 Мингорисполкома.

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