

Мингорисполком  
Комитет архитектуры и градостроительства

---

**УП «Минскградо»**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.МИНСКА  
С ПРИЛЕГАЮЩИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ  
В ПРЕДЕЛАХ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ  
**СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ**

Минск - 2010

## СОДЕРЖАНИЕ

### СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

1.	Цели регламентов.....	3
2.	Система регламентов .....	3
2.1.	Регламенты основных типов функциональных зон.....	3
2.2.	Система регламентов застройки жилых зон.....	10
2.3.	Система регламентов застройки производственных зон.....	20
2.4.	Система регламентов застройки общественных зон.....	29
2.5.	Система регламентов использования ландшафтно-рекреационных зон	44

## 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 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, 6 подтипов.

#### ***Незастраиваемые территории***

4. Зоны ландшафтно-рекреационные – «Л-Р», имеют регламенты на 3 типа, 3 подтипа.
5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры «И-Т».
6. Зоны сельско-лесохозяйственные – «С/Х».
7. Зоны специального назначения – «СП».
8. 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 и специального разрешения. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40% территории функциональной зоны.

**Регламент В. Система параметров застройки и использования 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 социального, экологического, технического стандартов.

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

**Регламент Г. Формы освоения зон и участков** устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка и нормативных параметров и регламентов. В результате все территории 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 поменяться 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 сельскохозяйственных, специальных или резервных земель и осуществление на них строительства в соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как *«освоение новых территорий»* или «новое освоение».

**Регламент Д – Обосновывающий – Система планировочных ограничений** устанавливается с помощью типов «регулирующих зон», которые отличаются от «функциональных зон» тем, что не являются 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. При размещении объектов строительства в отсутствие детальных планов в местах, где это не запрещено, регламенты зонирования устанавливаются с помощью 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.
- ЗР 2 Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций**  
**ЗР 3** устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Зоны транспортных коммуникаций планировочного каркаса города представлены на чертеже «План функционального зонирования г.Минска». Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены планом «красных линий» чертежа «Генеральный план г.Минска» и схемами развития инженерной и транспортной инфраструктуры г.Минска.
- ЗР 4 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.
- ЗР 5 Зоны экологического регулирования** устанавливаются на территориях экологического каркаса и «аэрационных коридоров» и влияют на развитие функциональных зон и параметры застройки. Представлены на схеме природного каркаса и «аэрационных коридоров» г.Минска.

- ЗР 6 Зоны природоохранные** устанавливаются для особо охраняемых природных территорий и объектов, охранных зон водозаборов и влияют на размещение, использование участков и параметры застройки. Представлены на чертеже «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».
- ЗР 7 Зоны санитарно-защитные** устанавливаются от промпредприятий, источников шумового воздействия и вибраций, источников электромагнитного излучения, источников загрязнения воздуха и влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на чертеже «Схема современного состояния окружающей среды».
- ЗР 8 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».
- ЗР 9 Зоны специального назначения** устанавливаются на территориях Министерства обороны, Министерства по чрезвычайным ситуациям и Министерства внутренних дел и влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на чертежах «Генеральный план г.Минска» и «План функционального зонирования г.Минска».
- ЗР 10 Зоны неблагоприятных геологических и гидрогеологических условий развития** устанавливаются по рубежам зон, благоприятных для строительства, зон условно благоприятных и неблагоприятных для строительства, зон радоновых разломов и влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на схеме инженерно-геологического районирования города.
- ЗР 11 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.
- ЗР 12 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.
- ЗР 13 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.
- ЗР 14 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.
- ЗР 15 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.

*Регламент Е – Производный – Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования* с применением регламентов генерального плана осуществляется по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий порядок» получения размещения на проектирование и строительство устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам генерального плана, а «специальный» порядок получения разрешения действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение

незначительно, а также если регламенты отсутствуют. Порядок регулирования архитектурно-градостроительной деятельности по «общему» и «специальному» регламентам устанавливается «Правилами застройки г. Минска».

1. **«Общий порядок»** должен осуществляться следующим образом:
  - ознакомление застройщика (инвестора) с регламентами генерального плана и детального плана (далее – ДП) в интересующей застройщика зоне или зонах;
  - подача заявки в Минский Горисполком о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами ДП (в их отсутствие – на разработку ДП в соответствии с регламентами генерального плана), выданными как архитектурно-планировочное задание;
  - предоставление земельного участка;
  - согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.
2. **«Специальный порядок»** устанавливается, если для желаемого типа здания, сооружения, функционального использования установлен режим «В» (возможного) размещения при условии выполнения специальных технико-экономических, архитектурно-планировочных, инженерно-технических или экологических обоснований. В этом случае Минским Горисполкомом может быть выдано *разрешение* на проектно-изыскательские работы с утверждением для конкретного объекта строительства специальных градостроительных требований, отличных или не установленных действующими градостроительными проектами в рамках «вынужденного несоответствия» общим требованиям для зон. При осуществлении АГД по «специальному порядку» предоставление участка происходит после утверждения проектно-сметной документации.
3. Если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство, запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «З»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.
4. При выполнении регламентов в зоне «сохранения» существующих параметров застройки, разрешение на проектно-изыскательские работы предоставляется Минским Горисполкомом в «общем порядке».
5. Для развития участков в зоне «реконструкции», за исключением зон сноса усадебной застройки, при отсутствии ДП или плана регулирования застройки, устанавливается «специальный порядок». При наличии детальной градостроительной документации, обязательной в зонах сноса застройки, разрешение на проектно-изыскательские работы предоставляется в общем порядке.
6. Развитие участков в зонах «трансформации» застройки и «нового освоения» при отсутствии разработанных и утвержденных ДП по специальному разрешению не допускается.
7. На период до реализации градостроительных проектов по реконструкции, трансформации или новому освоению территории разрешается только ремонт, поддержание существующих параметров застройки, минимальное инженерное оснащение участков.
8. Если развитие отдельных участков в зоне с «несоответствующими параметрами» не будет мешать развитию на соседних участках, то разрешение на проектно-изыскательские работы при отсутствии ДП может быть предоставлено по специальному порядку.
9. Все изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальной градостроительной документации.
10. В случаях, когда реконструкция, трансформация или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие соседних участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию необходимых мероприятий или осуществить принудительное изъятие (выкуп) земельного участка в общественных целях.

11. При размещении в водоохранных зонах объектов производственного и коммунального назначения, автомобильных парковок и стоянок более 100 машиномест и других зданий с подземными объектами, размещаемыми в прибрежной полосе, необходимо разрабатывать гидроэкологическое обоснование.

## Система градостроительных регламентов в «Генеральном плане г.Минска»

## 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, Жс, Жу, Жсп – 4 типа, 10 подтипов</p> <p>2. Производственные зоны – П1, П2, ПЗ, П4-ко, П5-кв – 5 типов, 10 подтипов</p> <p>3. Общественные зоны – О1, О2, ОЗ, 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 сельскохозяйственные</p> <p>7. Зоны специального назначения</p> <p>8. 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- жилых</li> <li>- производственных</li> <li>- общественных</li> <li>- ландшафтно-рекреационных</li> </ul>	<p>1. Интенсивность градостроительного освоения (Кин, 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-градостроительный, экологический, технический)</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 сельскохозяйственного использования и зон, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты</p>	<p><i>15 Регулирующих зон (ЗР)</i></p> <p>ЗР1 Зоны структурно-планировочных элементов города</p> <p>ЗР2 Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций</p> <p>ЗР3 Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций</p> <p>ЗР4 Зоны архитектурно-пространственного регулирования</p> <p>ЗР5 Зоны ландшафтно-экологического регулирования</p> <p>ЗР6 Зоны природоохранные</p> <p>ЗР7 Зоны санитарно-защитные</p> <p>ЗР8 Зоны охраны историко-культурного наследия</p> <p>ЗР9 Зоны специального назначения</p> <p>ЗР10 Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития</p> <p>ЗР11 Зоны особого государственного регулирования</p> <p>ЗР12 Зоны градостроительного развития</p> <p>ЗР13 Зоны защиты территорий от затопления</p> <p>ЗР14 Зоны смены режима и типа функционального использования</p> <p>ЗР15 Зоны неблагоприятного экологического воздействия</p>	<p>1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии заявки регламентам генерального плана в части разрешенного «основного» вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации</p> <p>2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного генеральным планом к режиму возможного – «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие ДП для зон с режимом «реконструкция»</p> <p>3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «З»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых не возможна без детальных градостроительных планов</p>

## 2.2. Система регламентов застройки жилых зон

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

Жилые территории с учетом основного типа применяемой застройки подразделяются на:

- 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:

- многоквартирная многоэтажная, среднеэтажная и возможная малоэтажная жилая застройка;
- детские дошкольные учреждения и школы;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения общего пользования
- гаражи-стоянки;
- улицы-проезды.

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

- усадебная застройка городского типа (блокированная, коттеджная с земельными участками, которые не могут быть использованы в качестве подсобного хозяйства для содержания скота и птицы);
- детские дошкольные учреждения и школы;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения;
- улицы-проезды.

**Зоны смешанной многоквартирной жилой застройки** включают:

- жилые территории комплексной многоквартирной, интегрированной застройки – более 50% территории зоны;
- территории объектов общественного назначения О<sub>1</sub>, О<sub>2</sub>, О<sub>3</sub>, экологически чистые производственные объекты типа ПЗ-в, ПЗ-с и П4к-о – 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 усадебной застройки вводится показатель количества квартир на 1 га территории и плотности населения. Основным показателем для усадебной застройки является величина земельного участка, использование которого регулируется коэффициентом интенсивности застройки участка ( $K_{ин}$ ).

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

#### Показатели интенсивности градостроительного освоения в жилой застройке

Таблица 2.2.1.

Тип застройки		Плотность жилого фонда на уровне микрорайона (брутто), м <sup>2</sup> /га	Плотность населения, чел/га	Коэф-т интен-сти застройки участка, $K_{ин}$
		Кол-во квартир (домов) на 1га (брутто), кв/га		
<b>Жм Многоквартирная *:</b>				
Жм-в	высокоплотная (многоэтажная)	6001- 7600	195 - 245	1,4 - 2
Жм-с	среднеплотная (среднеэтажная)	3801 – 6000	125 - 195	0,75 – 1,4
Жм-н	низкоплотная (малоэтажная)	до 3800	до 125	до 0,75
<b>Жу Усадебная **:</b>				
Жу-в	высокоплотная (блокированная одноквартирная с земельным участком до 200м <sup>2</sup> , включая площадь застройки)	– 17 и более	61 и более	0,75-1,5 (200)*
Жу-с	среднеплотная (блокированная и коттеджная с земельным участком 200 - 400м <sup>2</sup> , включая площадь застройки)	– 13 - 16	46 - 60	0,35-0,75 (400)*
Жу-н	низкоплотная (коттеджная с земельным участком 400 - 600м <sup>2</sup> , включая площадь застройки)	– 9 – 12	35-45	0,25-0,5 (600)*
<b>Жсм Смешанная многоквартирная *:</b>				
Жсм	многоквартирная (Жсм-в, Жсм-с, Жсм-н)	то же, что для <b>Жм</b>		0,75-2,5
<b>Жсп</b>	<b>Смешанная пространственно***</b>			

\* 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 1000 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:

Плотность населения принимается:

- для жилых территорий многоквартирной застройки – на территорию микрорайона при обеспеченности населения общей площадью 31 м<sup>2</sup>/чел.;
- для жилых территорий усадебной застройки – на территорию жилого образования при размере семьи 3-4 человека и возможности жилищной обеспеченности 40 м<sup>2</sup>/чел. и более.

Значения  $K_{ин}$  нового усадебного строительства установлены для застройки жилыми домами площадью 150-300м<sup>2</sup> и указанной в скобках величиной земельного участка. В условиях реконструкции величина  $K_{ин}$  и размер земельного участка устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории, типологии жилых зданий, их блокировки и физических габаритов.

### 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.

№	Типы жилых зон	Доля территорий, %		
		Комплексная многоквартирная застройка	Комплексная усадебная застройка	Объекты общест. назначения и производственные объекты типа ПЗ-в, ПЗ-с, П4к-о
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 табл. 2.2.3.

Таблица 2.2.3.

№	Индексы	Тип застройки жилых зон (подзон)	Показатели освоения		
			процент застроенности	процент по верх. 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;
- территорию общего пользования (участки детских садов, школ, гаражей-стоянок, зеленых насаждений, объектов повседневного обслуживания);
- придомовые территории (земельный участок).

Показатели стандарта жилой среды приводятся в табл. 2.2.4.

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

Таблица 2.2.4.

№	Показатели	
		в городской черте
1.	Жилищная обеспеченность общей площадью 2015 г. 2030 г.	25,0
		30,0 - 35,0
2.	Территории общего пользования	7,0
3.	Придомовые территории:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• многоквартирной застройки (средний показатель)</li> <li>• смешанной многоквартирной застройки (средний показатель)</li> </ul>	13,0 13,0
4.	Земельные участки:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• усадебной застройки: <ul style="list-style-type: none"> <li>- высокоплотной</li> <li>- среднеплотной</li> <li>- низкоплотной</li> </ul> </li> <li>• смешанной пространственно застройки</li> </ul>	до 60 (200) 60-115 (400) 116-170 (600) то же, что для усадебной и многоквартирной
<b>Итого:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Многоквартирной застройки</li> <li>• Усадебной застройки <ul style="list-style-type: none"> <li>- высокоплотной</li> <li>- среднеплотной</li> <li>- низкоплотной</li> </ul> </li> <li>• Смешанной многоквартирной застройки</li> <li>• Смешанной пространственно застройки</li> </ul>		<u>45,0</u> 50,0  до 67,0 (200) 67,0– 120 (400) 120 – 177 (600) <u>45,0</u> 50,0 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».

#### 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.

Табл. 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	<b>Жилой многоквартирной застройки:</b>	<b>Жм</b>	<b>3</b>	<b>В</b>	<b>О</b>	<b>О</b>	<b>О</b>	<b>О</b>	<b>О</b>	<b>О</b>
	- 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	<b>Усадебной застройки:**</b>	<b>Жу</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>В</b>	<b>В</b>	<b>В</b>	<b>В</b>	<b>В</b>	<b>О</b>
	- высокоплотной	Жу-в	3	3	О*	О*	О*	О*	О	О
	- среднеплотной	Жу-с	3	3	В*	В*	В*	В*	В	О
	- низкоплотной***	Жу-н	3	3	3	3	3	3	В	О
3	<b>Жилой многоквартирной смешанной застройки:</b>	<b>Жсм</b>	<b>В</b>	<b>О</b>	<b>О</b>	<b>В</b>	<b>В</b>	<b>О</b>	<b>В</b>	<b>В</b>
	- 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	<b>Жилой смешанной пространственно</b>	<b>Жсп</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>В*</b>	<b>В*</b>	<b>В*</b>	<b>В*</b>	<b>В</b>	<b>В</b>

\* Размещение предусматривается только в условиях реконструкции (уплотнения) территорий сложившихся жилых зон

\*\* При специальном обосновании застройка обозначенных типов может размещаться в местах устройства экологических коридоров и в каркасе

\*\*\* 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.

№	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 400	от 400 до 600*
2	Высота застройки, эт. - преимущественно	до 3		
3	Общая площадь дома, м <sup>2</sup> - оптимальная	150-300		

\* Для реконструируемых территорий низкоплотной усадебной застройки за пределами МКАД устанавливается величина участка до 1000 м<sup>2</sup>

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

Основные направления развития инженерно-транспортной инфраструктуры установлены в главах 10,11 раздела 1 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** – зоны жилой многоквартирной застройки

**Жу** – зоны жилой усадебной застройки

**Жсм** – зоны смешанной многоквартирной жилой застройки

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

**Режимы размещения:**

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

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

**З** – запрещенное

№	Объекты строительства	Территории функциональных зон				Примечание
		Жм	Жу	Жсм	Жсп	
1	2	3	4	5	6	7
1	<b>Приоритетные</b> Многоквартирные жилые дома (многоэтажные – 6 и более этажей, среднеэтажные – 4-5 этажей, малоэтажные – 1-3 этажа)	О	В*	О	О	* При размещении в специально выделенном квартале, микрорайоне, на снос квартала усадебной застройки или в соответствии с решениями ДП
2	Усадебные жилые дома: 2.1. блокированные (одноквартирные) с земельным участком до 200м <sup>2</sup> , включая площадь застройки 2.2. блокированные усадебные (одноквартирные и отдельностоящие) с земельным участком 200-400м <sup>2</sup> , включая площадь застройки 2.3. усадебные с земельным участком 400-600м <sup>2</sup> , включая площадь застройки	В* В*	О О	В* В	В О	* Для случаев, когда усадебная застройка размещается в подзонах, установленных градостроительной документацией детального планирования  Размещение новых жилых домов только в пространственной форме квартала
3	Общежития	О	В	О	В	

Продолжение табл. 2.2.7

1	2	3	4	5	6	7
4	<p>Учреждения научно-образовательные:</p> <p>4.1. детские дошкольные учреждения</p> <p>4.2. общеобразовательные школы</p> <p>4.3. специализированные школы (лицеи, гимназии, музыкальные, художественные, спортивные)</p> <p>4.4. учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)</p> <p>4.5. высшие, средние специальные и профессионально-технические учебные заведения</p> <p>4.6. научно-исследовательские институты</p>	<p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>В</p> <p>В</p>	<p>О*</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>3</p> <p>3</p>	<p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>О</p>	<p>О*</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>В</p>	<p>* Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям О3 и О4 (в расчете на проживающее население)</p>
5	<p>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения:</p> <p>5.1. пункты первичной медико-санитарной помощи</p> <p>5.2. поликлиники</p> <p>5.3. станции скорой помощи</p> <p>5.4. больницы</p> <p>5.4. центры социальной защиты для одиноких престарелых (с дневным пребыванием)</p>	<p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>В</p> <p>О</p>	<p>О*</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>3</p> <p>В</p> <p>3</p>	<p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>В</p> <p>О</p>	<p>О</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>В</p> <p>В</p> <p>В</p>	<p>* Только объекты на территориях О3 (для обслуживания населения жилого района)</p>
6	<p>Торгово-бытовые объекты (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, отделения связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны, гостиницы)</p>	<p>О</p>	<p>О*</p>	<p>О</p>	<p>О*</p>	<p>* Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям О3 и О4 (в расчете на проживающее население)</p>

Продолжение табл. 2.2.7

1	2	3	4	5	6	7
7	<p align="center"><b>Дополнительные</b></p> <p>Учреждения культуры и искусства:</p> <p>7.1. библиотеки</p> <p>7.2. клубы</p> <p>7.3. дома культуры</p> <p>7.4. кинотеатры</p> <p>7.5. театры</p> <p>7.6. танцзалы, дискотеки</p> <p>7.7. выставки, художественные галереи</p> <p>7.8. музеи</p> <p>7.9. универсальные спортивно-зрелищные залы</p>	<p>В*</p> <p>О</p> <p>В*</p> <p>В*</p> <p>В*</p> <p>3</p> <p>В</p> <p>В*</p> <p>В*</p> <p>3</p>	<p>В*</p> <p>В*</p> <p>В*</p> <p>В*</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p>	<p>О</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>О</p> <p>В*</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>В*</p> <p>В*</p>	<p>В*</p> <p>В*</p> <p>В</p> <p>В*</p> <p>3</p> <p>В</p> <p>3</p> <p>В*</p> <p>3</p>	<p>* Объекты периодического обслуживания, расположенные на примагистральных территориях планировочного каркаса города и районов на глубину до 100 м. Параметры объектов устанавливаются ДП либо проектом застройки по градостроительному обоснованию</p>
8	Культовые объекты	В*	В*	О	В*	<p>* Ориентированы на прихожан, проживающих в данном районе. Параметры объектов устанавливаются ДП</p>
9	Административно-деловые учреждения (учреждения местного управления и самоуправления, кредитно-финансовые учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства)	В*	В*	О	В*	<p>* Размещение и параметры учреждений устанавливаются ДП либо проектом застройки по градостроительному обоснованию в 100-метровой зоне планировочного каркаса города и районов</p>
10	<p>Физкультурно-спортивные сооружения:</p> <p>10.1. спортивно-тренажерные залы</p> <p>10.2. физкультурно-оздоровительные клубы (ФОК)</p> <p>10.3. бассейны</p> <p>10.4. спорткомплексы (городского уровня)</p>	<p>О*</p> <p>О</p> <p>В</p> <p>О</p> <p>3</p>	<p>В*</p> <p>В**</p> <p>В</p> <p>В**</p> <p>3</p>	<p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>О</p> <p>В</p>	<p>В*</p> <p>В</p> <p>В</p> <p>В**</p> <p>3</p>	<p>* Объекты районного уровня (в расчете на проживающее население).</p> <p>** В составе комплексов школьных и детских дошкольных объектов</p>

Продолжение табл. 2.2.7

1	2	3	4	5	6	7
11	Коммунально-обслуживающие объекты (П4к-о) 11.1. гаражи-стоянки** 11.2. мастерские индивидуальной деятельности, кроме автосервиса 11.3. инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС, НС) 11.4. АЗС 11.5. автосервис ** 11.6. пожарное депо 11.7. фабрика-химчистка** 11.8. троллейбусное депо	О О В* В В* В О В В***	В В В* В О В В***	О О О* В В* В В** В 3	В О В* В О В В В***	* Параметры планировки и застройки объектов устанавливаются ДП либо проектом застройки ** Размещение объектов в жилых зонах возможно по градостроительному обоснованию, разработанному в составе ДП *** Размещение объекта в жилых зонах возможно только в составе коммунальной зоны жилого района при соблюдении экологических требований
12	Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, ТЭЦ, станции аэрации) *	3	3	3	3	* Размещение отдельных объектов возможно в зонах влияния внешнего транспорта с неблагоприятными условиями размещения нового жилищного строительства по итогам разработки градостроительного обоснования
13	Промышленные предприятия*: 13.1. предприятия с базовой СЗЗ более 50 метров; 13.2. предприятия с базовой СЗЗ 50 метров: 13.2.1. с высокой структурирующей значимостью (ПЗ-в) 13.2.2. со средней структурирующей значимостью (ПЗ-с)	3 В*** В*** В***	3 В*** 3 В***	3 В*** В** О**	3 В*** 3 В***	* См. условия п. 12 ** Для объектов, размещаемых только в планировочном каркасе *** Размещение объектов возможно только по градостроительному обоснованию, разработанному в составе ДП
14	Объекты внешнего транспорта	3	3	3	3	
15	Объекты озеленения (сады, скверы, бульвары)	О	О	О	О	

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

2. Все участки объектов, отнесенные к п.п. 3-11, должны примыкать или располагаться на землях общего пользования.

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

2. 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).

## 2.3. Система регламентов застройки производственных зон

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

Определены пять типов производственных зон, из которых три типа (П1, П2, П3) – для промышленных объектов и два (П4 и П5) – для коммунальных. Производственные зоны дифференцируются в соответствии с их структурообразующими и экологическими характеристиками на 10 подтипов.

Таблица 2.3.1.

№	Тип производст. зоны	№	Подтип произв. зоны	Характеристики
1	П1	1	П1-н	Промышленные зоны с предприятиями, параметры которых отвечают средней (с) и низкой (н) структурообразующей значимости и базовая санитарно-защитная зона (СЗЗ) не превышает 500 метров
		2	П1-с	
2	П2	3	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
		4	П2-с	
		5	П2-в	
3	П3	6	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
		7	П3-с	
		8	П3-в	
4	П4-ко	9	П4-ко	Коммунально-обслуживающие зоны с объектами, параметры которых отвечают средней (с) структурообразующей значимости и базовая СЗЗ не превышает 50 метров
5	П5-кс	10	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.

№	Нормативные показатели для участков предприятий	Ед. изм.	Структурообразующая значимость		
			Высокая (в)	Средняя (с)	Низкая (н)
1	Емкость работающих	чел.	более 1000	от 200 до 1000	до 200
2*	Плотность работающих	чел./га	100-150	50-100	до 50
3*	Плотность застройки	тыс. м <sup>2</sup> /га	До 20	10	5 и более
4*	Коэффициент интенсивности использования участка	-	1,5-2,0	1,0	0,5
5**	Ресурсопотребление:				
	6.1. Водопотребление	тыс. м <sup>3</sup> /сутки	более 20	5-20	до 5
	6.2. теплотребление	Гкал/час	более 20	5-20	до 5
6**	Грузооборот	т/год	более 100 тыс.	от 40 до 100 тыс.	40

Примечания: \* Основные параметры.

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

#### 2.3.2.2. Соотношение видов застройки

Тип производственной зоны устанавливается для П1, 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 производств территорий	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		Процент застроенности	Процент озеленности
П2-н (с, в)	Промышленные предприятия с высокой, средней или низкой структурообразующей значимостью	35-40	15-25
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

#### 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.

## Требования к размещению производственных объектов в планировочной структуре города

Таблица 2.3.4

№ п/п	Тип зоны	Подтип зоны	Центральная зона			Срединный пояс				Периферийный пояс			
						каркас			межкаркасные территории	каркас			межкаркасные территории
			ядро	каркас	Межкаркасные территории	до 100м	до 400м	до 1000м		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	П4к-о	П4к-о	З	О*	В	О*	О*	О	В	О*	О*	О	В
8	П5к-с	П5к-с	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-кв* не допускаются к размещению в центральной зоне и на примамгистральных 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 и в соответствии с таблицей 2.3.4.

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

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

### 2.3.2.5. Расположение производственных объектов в функционально-планировочных образованиях 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	3	3
2	Микрорайон	В	В	3	В	3	3
3	Многофункциональный центр	В	3	3	В	3	3
4	Специализированный центр	В	В	3	В	3	3

*Примечание:* В - возможно при соблюдении других установленных генеральным планом регламентов;  
3 - запрещено.

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах 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 табл. 2.3.2, часть 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.

№	Объекты	Производственные зоны								Примечания (условия возможного - «В» размещения объектов)
		П2			П3			П4 <sub>к-о</sub>	П5 <sub>к-с</sub>	
		подзоны								
		П2 <sup>н</sup>	П2 <sup>с</sup>	П2 <sup>в</sup>	П3 <sup>н</sup>	П3 <sup>с</sup>	П3 <sup>в</sup>	9	10	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	<p><b>Приоритетные</b></p> <p>Промышленные предприятия</p> <p>1.1. Легкая и пищевая промышленность</p>	В	В	В	О	О	В	В	В	<p>«В» регулируется: 1) емкостью работающих на производстве; 2) размерами участков; 3) экологическими требованиями; 4) дополнительными обоснованиями</p>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1.2. Промышленность строительных материалов	О	В	З	З	З	З	З	В	-\\-
	1.3. Деревоперерабатывающая	О	О	О	В	В	З	В	В	-\\-
	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	* – производство лекарственных средств на основе растительного сырья
	1.8. Электронная, приборостроение, оптика	В	О	О	О	О	О	В	В	-\\-
	1.9. Производственные объекты малого бизнеса	О	О	О	О	О	О	В	В	
2.	<b>Коммунальные объекты</b>									
	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	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2.5. Склады, базы	О	О	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	
	2.7. Объекты инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, НС и тому подобное)	О	В	В	В	В	З	В	О	
	2.8. Объекты малого бизнеса	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.	<b>Объекты внешнего транспорта</b>									«В» в соответствии с экологическими требованиями у территорий О1,О2,Жс     «О» – за пределами перспективной городской черты «В» для размещения в периферийном поясе города «О» – у территорий О1, О2
	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, парки резервного подвижного состава	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 транзитного автотранспорта	О	О	В	В	З	З	З	О	
	3.8. Таможенные терминалы	О	О	В	З	З	З	З	О	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
4.	<b>Дополнительные Жилая застройка</b>										
	4.1. Многоквартирная	З	З	З	З	З	З	З	З	«В» – только дома для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны	
	4.2. Усадебная	З	З	З	З	З	З	З	З		
	4.3. Общежития	З	З	В	З	В	В	В	З		
	4.4. Гостиницы	З	З	З	В	В	В	В	З		
5.	<b>Общественные здания</b>										
	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	«В» – только для учреждений здравоохранения, обслуживающих работающих на предприятиях	
	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	«В» – только на примагистральных территориях	
	5.5. Школы и детские дошкольные учреждения	З	З	З	З	З	З	З	З		
	5.6. Учреждения среднего специального образования	З	В	В	З	В	В	В	З	«В» для учреждений, связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм	
	5.7. Учреждения развлечений и культуры	З	З	З	З	З	В	В	З		
	5.8. Физкультурно – спортивные сооружения, гостиницы	З	З	З	В	В	В	В	З	«В» – в примагистральных зонах для работающих на предприятиях	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	5.9. Санаторно – курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	3	3	3	3	3	3	3	3	
6.	<b>Объекты озеленения ограниченного пользования</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	

*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 – пешеходные и транспортные тоннели, станции метрополитена, трамвая, городских участков железных дорог, 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.

## 2.4. Система регламентов застройки общественных зон

### 2.4.1. Регламент А. Типы общественных зон

Для г.Минска в границах перспективной городской черты выделяются пять типов территорий общественных зон  $O_1$ ,  $O_2$ ,  $O_3$ ,  $O_4$ ,  $O_{СП}$  в соответствии с их структурообразующей значимостью:

- $O_1$  - общественные зоны многофункциональной застройки городского центра с размещением объектов международного, национального и регионального (межселенного) значения с максимальной для городского планировочного ядра интенсивностью застройки – определяются генеральным планом;
- $O_2$  - общественные зоны многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов общегородского значения с максимальной для центральной зоны интенсивностью застройки – определяются генеральным планом;
- $O_3$  - общественные зоны многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов районного значения и максимальной для срединной зоны интенсивностью застройки – определяются ДП;
- $O_4$  - общественные зоны размещения объектов повседневного обслуживания микрорайонного значения (объектов социально гарантированного обслуживания) – определяются эскизом застройки на стадии «Детальный план»;
- $O_{1(2)-СП}$  - Общественные зоны, застроенные специализированными объектами межселенного –  $O_{1СП}$  и городского –  $O_{2СП}$  значения (определяются генпланом) с параметрами застройки шести специализированных подзон: административно-деловых –  $O_{СП-а}$ , культурно-просветительных –  $O_{СП-к}$ , торгово-бытовых –  $O_{СП-т}$ , научно-образовательных –  $O_{СП-н}$ , лечебно-оздоровительных –  $O_{СП-л}$  и спортивных –  $O_{СП-с}$  (определяются ДП).

**Зоны  $O_1$**  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  $O_2$**  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  $O_3$**  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.

**Зоны  $O_4$**  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.

**Зоны  $O_{1(2)сп}$**  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.

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

- $O_{1(2) сп-а}$  - административно-деловые;
- $O_{1(2) сп-к}$  - культурно-просветительные;
- $O_{1(2) сп-г}$  - торгово-бытовые;
- $O_{1(2) сп-н}$  - научно-образовательные;
- $O_{1(2) сп-л}$  - лечебно-оздоровительные;
- $O_{1(2) сп-с}$  - спортивные.

## 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	<b>1. Общественные территории:</b>	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
		<b>2. Жилые (Жсм)</b>	2,5-1,4
		<b>3. Производственные - П4<sub>к-0</sub></b>	2,0-1,5
2	II - центральная	<b>1. Общественные территории:</b>	4,0-1,0
		• 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
		<b>2. Жилые (Жсм)</b>	2,0-1,4
		<b>3. Производственные: - П4<sub>к-0</sub></b>	1,5-1,0
	<b>- ПЗ</b>	2,0-1,5	
3	III - срединная	<b>1. Общественные территории:</b>	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
		<b>2. Жилые (Жм)</b>	2,5-1,4
		<b>3. Производственные: - П4<sub>к-0</sub></b>	1,5 – 1,0
	<b>- ПЗ</b>	2,0-1,5	
4	IV - периферийная	<b>1. Общественные территории:</b>	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
		<b>2. Жилые (Жм)</b>	2,0-1,0
		<b>3. Производственные: - П4<sub>к-0</sub></b>	1,5 – 0,5
	<b>- ПЗ</b>	1,5 – 0,5	

\* Руководствоваться при размещении коммерческих объектов.

**Примечание:** Для всех общественных территорий  $O_1$  коэффициент интенсивности принимается не ниже чем в центральной зоне; для всех  $O_2$  – не ниже чем в срединной; для  $O_3$  – 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 (табл. 2.4.2):

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

**Соотношения общественных и жилых территорий в общественных зонах**

Таблица 2.4.2.

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	<b>O<sub>1</sub></b>	до 90 %	до 20 %
Многофункциональная застройка центров секторов	<b>O<sub>2</sub></b>	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 4.2.4. 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.

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

Примечание: параметры застроенности общественных специализированных территорий столичного уровня Осп могут быть увеличены на 25%.

#### 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 О<sub>1</sub>, 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 10 и 11 раздела 1 части I; направлениях 1.7 и 1.8 главы 1 раздела 3; разделах 7, 8 части II.

## Соотношение общественных объектов в общественных зонах

Таблица 2.4.4

Тип общественной зоны	Индекс зоны	Доля общественных объектов с посетительскими потоками		
		высокими 50-20 тыс.чел./сутки	средними 20-10тыс.чел./сутки	низкими < 10 тыс. чел./сутки
Многофункциональная застройка системы общегородского центра	<b>O<sub>1</sub></b>	до 60%	до 50%	до 20%
Многофункциональная застройка центров секторов	<b>O<sub>2</sub></b>	до 40%	до 60%	до 30%

## 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 100м	100-400м	до 1000м		до 100м	100-400м	до 1000м	
1	O <sub>1</sub>	O <sub>1</sub>	O	O	B	B	3	3	B	B	3	3
2	O <sub>2</sub>	O <sub>2</sub>	B	O	O	B	3	3	O	B	3	3
3	O <sub>3</sub>	O <sub>3</sub>	B	B	O	B	O*	O*	B	B	O*	O*
4	O <sub>(1,2)сп</sub>	O <sub>(1,2)сп-А</sub>	O	O	O	B	B	3	B	B	B	3
5		O <sub>(1,2)сп-К</sub>	O	O	O	B	3	3	B	B	3	3
6		O <sub>(1,2)сп-Т</sub>	O	O	O	B	3	3	B	B	B	3
7		O <sub>(1,2)сп-Н</sub>	B	B	O	O	O	3	O	O	O	B
8		O <sub>(1,2)сп-Л</sub>	3	3	B	B	O	B	B	O	O	B
9		O <sub>(1,2)сп-С</sub>	B	B	B	O	O	B	B	O	O	B

Примечание: O\* - в планировочном каркасе районов.

Режимы размещения:

O – основное (разрешенное в общем порядке);

B – возможное (разрешенное только при определенных условиях);

3 – запрещенное.

Общественные специализированные территории: O<sub>(1,2)сп-А</sub> – административно-деловой  
O<sub>(1,2)сп-К</sub> – культурно-просветительный  
O<sub>(1,2)сп-Т</sub> – торговый  
O<sub>(1,2)сп-Н</sub> – научно-образовательный  
O<sub>(1,2)сп-Л</sub> – лечебно-оздоровительный  
O<sub>(1,2)сп-С</sub> – спортивный

Общественные зоны (подзоны) **O4** с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности на следующих после генерального плана стадиях градостроительного проектирования жилых территорий г.Минска.

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

**Обозначения:**

**Типы общественных зон :**

- O<sub>1</sub> – зона центральных функций (международный, национальный и региональный уровни);
- O<sub>2</sub> – зона городских общественных функций (уровень города);
- O<sub>3</sub> – зона районных общественных функций (уровень жилого района и локальных частей секторов);
- O<sub>1(2)сп</sub> – специализированная (сп) зона (подзона), 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:**

- O – основное (разрешенное в общем порядке)
- B – возможное (разрешенное только при определенных условиях)
- З – запрещенное
- [o] [B] [З] - режимы для специализированных зон (подзон)

№	Обозн.	Объекты строительства	Функциональные зоны			Примечание
			O <sub>1</sub>	O <sub>2</sub>	O <sub>3</sub>	
1	2	3	4	5	6	7
1.	O <sub>1(2,3)</sub> - А	<b>Приоритетные Административно-деловые* и туристические:</b>	O	O	B	* объекты могут формировать специализированные общественные центры (O <sub>1(2)сп</sub> ), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»

1	2	3	4	5	6	7
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	<b>О<sub>1(2,3)-Т</sub></b>	<b>Торгово-бытовые*</b>	О	О	О	* объекты могут формировать специализированные общественные центры (О <sub>1(2)сп</sub> ), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
2.1.		- торговые центры; фирменные, специализированные и другие магазины розничной торговли (продовольственные и непродовольственные);	О	О	О	
2.2.		- рынки (оптовые, мелкооптовые, розничные рынки – продовольственные и непродовольственные);	В*	В*	В*	* регулируются емкостью и характером специализации
2.3.		- рестораны и кафе (в т.ч. фирменные), пункты быстрого питания (кулинарии, бистро, пиццерии);	О	О	О	
2.4.		- гостиницы и пансионаты;	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	

1	2	3	4	5	6	7
3.	<b>О<sub>1(2,3)К</sub></b>	<b>Культурно-просветительные*</b>	О	О	О	* объекты могут формировать специализированные общественные центры (О <sub>1(2)сп</sub> ), 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 внешкольного воспитания (станции юных натуралистов, техников, дома молодежи; школы музыкальные, художественные, эстетического образования, библиотеки);	В*	О	О	
3.4.		- религиозные объекты различных концессий (храмы, костелы, мечети, синагоги, молельные дома);	В**	В**	В**	** регулируется особым порядком
3.5.		- казино и игорные залы	В**	В**	В**	предоставления участка
4.	<b>О<sub>1(2,3)С</sub></b>	<b>Физкультурно-спортивные*</b>	О	О	О	* объекты могут формировать специализированные общественные центры (О <sub>1(2)сп</sub> ), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
4.1.		- крытые водно – спортивные комплексы, футбольные и другие спортивные центры, дворцы спорта, ипподромы, велотреки и так далее;	О	О	3	
4.2.		- детско - юношеские спортивные школы, спортивные базы;	3	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

1	2	3	4	5	6	7
5.	<b>О<sub>1(2,3)н</sub></b>	<b>Научно-образовательные*</b>	В	О	В	* объекты могут формировать специализированные общественные центры (О <sub>1(2)сп</sub> ), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
5.1.		- научно-исследовательские институты (отраслевые и НАН Республики Беларусь) и НИИ-центры, - общеобразовательные школы всех видов (лицеи, гимназии, колледжи, школы, интернаты); - средние специальные учебные заведения (в том числе семинарии, колледжи), профессионально-технические училища (в том числе учебные центры) - высшие учебные заведения (в том числе академии и университеты)	В*	В*	З	* регулируются размером участка, емкостью и экологическими условиями
5.2.	В*		В*	В*		
5.3.	В		В	З		
6.	<b>О<sub>1(2,3)л</sub></b>	<b>Лечебно - оздоровительные*</b>	В	О	В	* объекты могут формировать специализированные общественные центры (О <sub>1(2)сп</sub> ), параметры планировки и застройки которых регламентируются на стадии проекта «Детальный план»
6.1.		- диагностические центры и специализированные клиники; - территориальные поликлиники, станции скорой помощи; - центры социальной защиты для одиноких престарелых (в т.ч. с дневным пребыванием), дома-интернаты для детей и взрослых (пансионаты), хосписы, дома реабилитации; - санатории, дома отдыха, пансионаты, специализированные санаторные детские лагеря, мотели, кемпинги, приюты, турбазы, тургостиницы; - специализированные больницы, диспансеры, станции скорой помощи	В*	О	В	* регулируются экологическими и санитарно - гигиеническими условиями
6.2.	В*		О	О		
6.3.	З		З	В*		
6.4.	З		З	З		
6.5.	З		З	З		

1	2	3	4	5	6	7
7.	<b>Ж<sub>м</sub>, (Жсп)</b>	<b>Дополнительные Жилая застройка</b>	<b>В*</b>	<b>О**</b>	<b>О</b>	* только в составе общественных комплексов; ** при условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания
7.1. 7.2. 7.3.		<b>Многokвартирные жилые дома</b>  - многоэтажные (свыше 6 эт.) - среднеэтажные (4–5 эт.) - малоэтажные (1–3 эт.)	<b>В*</b> <b>В*</b> <b>З</b>	<b>В</b> <b>В*</b> <b>З</b>	<b>О</b> <b>В</b> <b>З</b>	* только в составе общественных комплексов
7.4. 7.5.		<b>Усадебные жилые дома</b> - блокированные (одноквартирные) с земельным участком до 200 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки; - усадебные (отдельнoстоящие) с земельным участком от 200 м <sup>2</sup> до 600 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки;	<b>З</b> <b>З</b>	<b>З</b> <b>З</b>	<b>З</b> <b>З</b>	** по специальному обоснованию в составе градостроительного проекта стадии «Детальный план»
7.6.		- общежития	<b>З</b>	<b>В**</b>	<b>В**</b>	
8.		<b>Промышленные предприятия</b>	<b>З</b>	<b>В*</b>	<b>В*</b>	* регулируется величиной участка территории промышленного объекта – до 0,5 га и численностью занятых – до 500 чел.
8.1.	П-1 <sup>н.с.</sup>	- промышленные предприятия с параметрами низкой и средней структурообразующей значимости и базовой СЗЗ более 300 м;	<b>З</b>	<b>З</b>	<b>З</b>	
8.2.	П-2 <sup>н.с.в.</sup>	- промышленные предприятия с параметрами высокой средней и низкой, структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 100 м;	<b>З</b>	<b>З</b>	<b>З</b>	
8.3.	П-3 <sup>с.в.</sup>	- промышленные предприятия с параметрами высокой средней и низкой, структурообразующей значимости и базовой СЗЗ 50 м	<b>З</b>	<b>В*</b>	<b>В*</b>	* размещение промышленных объектов регламентируется санитарно-гигиеническими и экологическими условиями – по градостроительному обоснованию ДП

1	2	3	4	5	6	7
9	П4 <sub>к-о</sub>	<b>Коммунально-обслуживающие объекты</b>	О	О	О	
9.1.		- автомобильные парковки, подземные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты; - автозаправочные станции, мойки; - инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС и другие); - автомобильные диагностические центры - пожарные депо	О	О	О	* размещение объектов регламентируется санитарно-гигиеническими требованиями и условиями
9.2.			В*	В*	В*	
9.3.			В	В	В	
9.4.			З	В*	В*	
9.5.			В	В	В	
10.	П5 <sub>к-с</sub>	<b>Коммунально-складские объекты</b>	З	З	З	
10.1		- СТО, базы, склады	З	З	В	возможно размещение объектов в составе общественных специализированных центров с параметрами, не превышающими потребность зоны Осп (устанавливается градостроительным обоснованием в составе проекта «Детальный план»)
11		<b>Объекты внешнего транспорта</b>	В*	В*	З	* регулируется размером участка и санитарно-гигиеническими требованиями
1.1		- центральные железнодорожные вокзалы и автовокзалы междугородного и пригородного пассажирского сообщения, отдельные сооружения аэропортов, вертолетные площадки; - аэропорты, объекты технического обслуживания транзитного автотранспорта, контейнерные и грузовые станции	О	В*	З	* регулируется размером участка и санитарно-гигиеническими требованиями
1.2			З	З	З	
12		<b>Объекты озеленения</b>	О	О	О	
2.1		- скверы, бульвары и другие озелененные участки	О	О	О*	* объекты уровня жилого района

Примечание: 1. Перечень объектов, разрешенных к размещению в общественных зонах О<sub>4</sub>, 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 **О<sub>3</sub>**, не противоречащие экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям планировки и застройки. Подробный перечень объектов общественных зон **О<sub>4</sub>** 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 – 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 ливнеотоки, 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, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

## 2.5. Система регламентов использования ландшафтно-рекреационных зон

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

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

Тип зоны	Тип подзоны	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, оздоровительно-физкультурные, мемориальные, дендрологические и другие).
	ЛР-1'	Центры науки, культуры, здоровья, 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 (леса, луго, гидропарки, долинные комплексы, городские леса).
	ЛРпроо	Особо охраняемые природные территории (заказники, памятники природы)
ЛРсп	-	Природные и озелененные ландшафтно-рекреационные территории (территории санитарно-защитного, сакрального и др. назначения со специальным режимом благоустройства и озеленения)

*Примечание:* - генеральным планом выделены ландшафтно-рекреационные территории перспективного освоения за пределами МКАД (ЛР\*, ЛР\*пр, ЛР\*сп), границы и параметры рекреационных нагрузок которых определяются градостроительным проектом «Детальный план»;

- отнесение объекта к ЛР-1' (уникальным специализированным центрам, требующим высокого уровня природного окружения) осуществляется путем принятия решения Минского Горисполкома после согласования с Министерством природных ресурсов и Охраны окружающей среды и Министерством здравоохранения.

Регламенты устанавливаются генеральным планом для территорий ландшафтно-рекреационных зон подтипов ЛР-1, ЛР-2 и ЛРпр. Градостроительное освоение и использование ландшафтно-рекреационных территорий специального назначения ЛРсп и ЛРпроо осуществляется по специальным нормативам.

Границы территорий ландшафтно-рекреационных объектов и отдельных территорий с параметрами подтипов функциональных зон ЛР-1, ЛР-2, ЛР-1', ЛРпр и ЛРсп устанавливаются 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 обводнения (гидропарки, набережные, пляжи и другие);
- объекты общественного назначения (культуры, массового отдыха, физкультуры и спорта, общественного питания, клубы по интересам спортивной и творческой направленности, аттракционы и другие);

- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе автомобильные парковки для обслуживания размещаемых в ландшафтно-рекреационных зонах объектов (размещение автомобильных парковок в подзонах ЛР1 и ЛР2 и ЛРпроо только в пределах красных линий улиц, а также в уширениях проезжих частей улиц (карманах);
- природные ландшафты.

**Природные ландшафтно-рекреационные зоны типа ЛР-пр** 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;
- обслуживающие туристские 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 (размещение автомобильных парковок в подзоне ЛРпроо только в пределах «красных линий» улиц).

## Регламент В. Параметры использования

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

Таблица 2.5.1

Подтип	Основные параметры						Экологическая функция
	Рекреационная нагрузка, чел./га		Градостроительная нагрузка				
	Городской уровень	Районный уровень	Площадь застройки, м <sup>2</sup> /га		Плотность дорожно-троп. сети, %		
			Городской уровень	Районный уровень	Городской уровень	Районный уровень	
ЛР-1	100	75	700	500	до 30	до 15	дополнительная
ЛР-1'	200	-	3000	-	до 50	-	дополнительная
ЛР-2	50	40-50	300	200	до 15	до 10	основная
ЛРпр	до 30		200		до 5		основная

### 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', расположенных в переходном поясе, не должна превышать 15% площади зон типа ЛР и 10%- зон ЛРпр. То же в периферийном поясе – не должна превышать 10% площади зон ЛР и зон ЛРпр.

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

В ландшафтно-рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения). Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются ДП по заданию на проектирование.

**2.5.2.3. Соотношение элементов территории объектов озеленения** в составе ландшафтно-рекреационных зон устанавливаются в соответствии с таблицей 2.5.2.

Таблица 2.5.2

№ п/п	Объект озеленения	Элементы территории (% от общей площади)			Примечание
		Территории насаждений и акваторий	Аллеи, дорожки, площадки	Капитальные сооружения	
1	Парки с высокой плотностью посещения	63-80	15-30	5-7	
2	Парки с низкой плотностью посещения	82-88	10-15	2-3	
3	Сады	77-83	15-20*	2-3	* в условиях высокоплотной застройки допускается изменение соотношения элементов в сторону снижения доли озеленения и увеличения доли площади дорожек, но не более чем на 15%
4	Бульвары, шириной: 15-50м более 50м*	40 60	60 37	-	на территории объектов озеленения запрещается размещение капитальных объектов всех видов строительства.
5	Скверы на городских улицах и площадях, перед общественными зданиями	60-75	25-40	-	* возможно размещение объектов по ДП
6	Скверы в жилых районах, на жилых улицах, между домами	70-80	20-30	-	

**2.5.2.4. Показатели застроенности, озелененности** территорий ландшафтно-рекреационных подзон приведены в таблице 2.5.3.

Таблица 2.5.3

Подтип	Территории ландшафтно-рекреационных зон	Показатели, %		
		застроенности	поверх. с твердым. покр.	озелененности
ЛР-1	Парковые участки с высокими рекреационными нагрузками	5-7	до 30	не менее 65
ЛР-1'	Центры науки, культуры, здоровья, отдыха и развлечений	до 40	до 40	не менее 30
ЛР-2	Парковые территории со средними и низкими рекр. нагрузками	до 5	до 15	75-80
ЛРпр	Лесо- луго- и гидропарки	до 2	до 5	90-95
ЛРпроо	Особо охраняемые природные территории	-	до 1	не менее 99

**2.5.2.5. Размещение территорий ландшафтно-рекреационных зон в структуре города** осуществляется в соответствии с таблицей 2.5.4.

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

**2.5.2.5. Регулирование параметров объектов ландшафтно-рекреационных зон**

Для объектов зеленого строительства рекомендуются следующие параметры территорий:

- площадь формируемых городских парков по параметрам экологической устойчивости, как правило, должна составлять более 15 га;
- площадь формируемых районных парков по параметрам экологической устойчивости, как правило, должна составлять не менее 5 га.

Подробно параметры парковых сооружений, включая их обустройство инженерной и транспортной инфраструктурой, определяются на стадии «Детальный план» или на стадии разработки архитектурного проекта парка.

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

Таблица 2.5.4

№ п/п	Тип зоны	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

**Примечания:**

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

\* По экологическим, архитектурным, историческим условиям

Режимы размещения:

О – основное

В – возможное

З - запрещенное

**2.5.5. 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 по «специальному порядку»)

З – запрещенное

Таблица 2.5.5

№	Объекты строительства (здания, сооружения, территории)	Функциональные зоны						Примечание	
		ЛР		ЛРпр		ЛРсп			
		Функциональные подзоны							
		ЛР1'	ЛР-1	ЛР-2	ЛРпр	ЛРпро	ЛРсп		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
<b>I Объекты строительства</b>									
<b>1</b>	<b>Приоритетные Объекты озеленения и обводнения</b>								
1.1	Парки	В	О	О	В	З	З		
1.2	Сады	В	О	О	В	З	З		
1.3	Скверы	В	О	О	В	З	З		
1.4	Бульвары	В	О	О	В	З	З		
1.5	Набережные	В	О	О	В	З	З		
1.6	Зоны рекреации у воды (в том числе пляжи)	В	О	О	О	З	З		
1.7	Лесо-, луго-, гидропарки	В	В	В	О	З	З		
1.8	Особо охраняемые природные территории (памятники природы, заказники и другие)	З	В	В	О	О	О		
1.9	Экологические научно-познавательные учреждения	В	В	В	О	В	В		
1.10	Кладбища	З	З	З	З	З	О		
1.11	Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	О	О*	О*	В*	В*	В*	* - размещение автомобильных парковок возможно только в пределах красных линий, а также в уширениях (карманах) проезжих частей участков улиц, примыкающих к подзонам	

<b>2</b>	<b>Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения</b>							
2.1	Объекты культуры и массового отдыха (культурно-зрелищные заведения, эстрадные и танцевальные площадки, амфитеатры, цирки-шапито, выставочные и игровые павильоны, кинолектории, читальные залы и др.)	О	О	В*	В*	3	3	* - по градостроительному обоснованию размещения ландшафтно-рекреационного объекта (объектов) проектом стадии «Детальный план»
2.2	Объекты физкультуры и спорта (стадионы, спортивные площадки, крытые спортивные сооружения, павильоны проката инвентаря и др.)	О	О	В*	В*	3	3	
2.3	Аттракционы (площадки и сооружения для развлечений открытого типа, то же – закрытого типа – павильоны, залы и др.)	О	О	В*	В	3	3	
2.4	Объекты водных видов отдыха (лодочные станции и др.)	О	О	О	О*	3	3	
2.5	Объекты торгово-бытового (сопутствующего) обслуживания (киоски и торговые павильоны до 15м <sup>2</sup> торг. пл.)	О	О*	В*	В*	3	В	
2.6	Объекты общественного питания (бары, кафе, рестораны)	О	О	В*	В*	3	В	
2.7	Клубы по интересам открытого типа	О*	3	В*	О*	3	3	* - только для случаев историко-культурной, экологической и спортивно-оздоровительной направленности клубной деятельности
<b>3</b>	<b>Дополнительные</b>							
3.1	Объекты санаторно-курортного лечения	О	3	3	3	3	3	
3.2	Пансионаты, интернаты	О	3	3	3	3	3	
3.3	Специализированные учреждения здравоохранения	О	3	3	3	3	3	

3.4	Научно-образовательные	О	3	3	3	3	3	
3.5	Культурно-просветительные	О	3	3	3	3	3	
3.6	Комплексы дипломатических представительств	О*	3	3	3	3	3	* - только за счет трансформации функционального использования участков с параметрами «Ж», «П», «О»
3.7	Все типы жилых домов	В*	3	3	3	3	3	* - по градостроительному обоснованию проектом стадии «Детальный план»
3.8	Гостиницы и отели	О	3	3	3	3	3	
3.9	Мотели, кемпинги	О	3	3	3	3	3	
3.10	Культовые объекты	В	3	В	В	3	3	* - только на территориях сакральных объектов
3.11	Крематории, кладбища	З	3	3	3	3	О	По градостроительному обоснованию детальным планом
3.12	Пожарные депо	В*	3	3	В*	3	О	* - по градостроительному обоснованию проектом стадии «Детальный план»
3.13	Административные и офисно-деловые объекты и их комплексы в форме «Осп-а»	З	3	3	3	3	3	
3.14	Объекты торговли и бытового обслуживания и их комплексы в форме «Осп-т»	З	3	3	3	3	3	
3.15.	Объекты производственного и коммунального назначения	З	3	3	3	3	3	

Примечание: - размещение объектов и сооружений на особо охраняемых природных территориях в зонах **ЛРпроо** (заказники, памятники природы и др.) устанавливается специальными проектами с соблюдением природоохранного законодательства;

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

- реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования;
- благоустройство и озеленение территории.