

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Комитет архитектуры
и градостроительства Мингорисполкома

Градостроительный проект детального планирования части зоны
жилой многоквартирной застройки 63 Жм в границах
ул. Передовой - ул. Фроликова - граница ландшафтно-
рекреационной зоны 87 ЛР - ул. Столетова - ул. Бумажкова

Основные положения

Основные технико-экономические показатели детального плана

Градостроительные регламенты

СОДЕРЖАНИЕ

	Наименование	Стр.
	Содержание	2
1	Общие данные	3
2	Основные положения	6
2.1	Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района	6
2.2	Основные проектные решения	8
2.3	Основные первоочередные градостроительные мероприятия	11
2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	15
3	Регламенты градостроительного использования территории	18

1 Общие данные

Введение:

Градостроительный проект детального планирования части зоны жилой многоквартирной застройки 63 Жм в границах ул. Передовой - ул. Фроликова - граница ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР - ул. Столетова - ул. Бумажкова выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки на основании Решения Минского городского исполнительного комитета от 29.03.2018 г. №975 О разработке градостроительных проектов (пункт 56 приложения) и задания на разработку от 17.10.2018 г.

Цель проекта: определить в границах детального плана размещение структурно-планировочных элементов и параметров их планируемого развития, а также установить градостроительные требования к застройке территорий в соответствии с регламентами генерального плана г. Минска.

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

Границы проекта

Граница градостроительного проекта детального планирования проходит: по оси ул. Передовой на юге, по оси ул. Фроликова на западе, далее по границе ландшафтно-рекреационной зоны 87 ЛР, и по ул. Столетова по границе градостроительного проекта детального планирования территории в границах ул.Филимонова-Слепянская водная система-ул.Столетова (объект 41-2008 УП "Минскградо"), по оси ул. Бумажкова.

Исходные данные приведены по состоянию на 01.01.2018 года.

Проектом устанавливаются следующие этапы очередности освоения территории: 1-ый этап реализации проекта – до 2027г., расчетный период реализации проекта – до 2030 г.

В границах проектируемой территории объекты историко-культурной ценности отсутствуют.

Основные понятия, используемые в тексте:

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

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

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

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

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

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

2 Основные положения

2.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Проектируемая территория находится в восточной части срединной планировочной зоны в Партизанском административном районе г. Минска с севера примыкает к Слепянской водно-зеленой системе. Площадь территории в границах проектирования составляет 53,5 га.

Согласно генеральному плану г. Минска, в состав проектируемой территории входит зона жилой многоквартирной застройки 63 Жм. В соответствии с поставленными задачами проекта, принятыми решениями генерального плана г. Минска, проектируемая территория рассматривается с позиции ее возможного упорядочения и более эффективного использования, с доведением параметров использования до нормативных показателей. В проекте проработаны вопросы транспортного обслуживания и инженерной инфраструктуры, предусмотрена перспектива реконструкции и трансформации территорий.

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

- достижение привлекательности проектируемой части города;
- достижение высоких стандартов качества жилой среды при соблюдении действующего законодательства;
- решение вопросов инженерно-транспортной инфраструктуры;
- размещение расчетного количества машино-мест для хранения автотранспорта жителей жилого района в пределах территории проектирования, а также в пределах пешеходной доступности за границами градостроительного проекта; обеспечение работающих учреждений, находящихся в границах проектирования, расчетным количеством парковочных мест;
- выделение участков перспективного освоения.

Проектируемая территория по генеральному плану города Минска входит в жилую многоквартирную застройку зоны 63 ЖМ, часть площади которой подлежит модернизации, трансформации с частичным сносом существующей малоценной коммунально-обслуживающей и общественной (бывшей столовой) с заменой на жилую многоквартирную высокоплотную застройку с подземным паркингом, реконструкции и модернизации сохраняемой усадебной застройки по ул. Бумажкова, созданием озелененных территорий общего пользования на базе неблагоустроенных озелененных территорий.

Планировочное решение проектируемой территории определено:

- исторически сложившейся планировкой жилого района в целом, так и отдельных объектов в его составе;
- сложившейся системой общегородских магистральных, городских и местных улиц;
- существующей системой социально-гарантированного и культурного обслуживания проживающего населения;
- сохранением и развитием системы озелененных территорий ограниченного и увеличением площади зелени общего пользования с целью создания единого комфортного пространства для жителей жилого района.

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

- четкое выделение типов функциональных подзон;
- доведение регламентов использования и содержания территорий объектов до нормативных показателей;
- полное обеспечение существующего и перспективного населения объектами социально-гарантированного обслуживания;
- благоустройство озелененных территорий, предусмотренные в детальном плане для создания скверов и бульваров.

2.2 Основные проектные решения

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

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

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

- **жилой многоквартирной высокоплотной застройки**, где предусмотрено сохранение существующей застройки и новое строительство на снос коммунальных объектов и столовой (экспл. №57);

- **жилой усадебной низкоплотной застройки** - сохранение с доведением параметров использования участков до нормативных показателей путем реконструкции территории с увеличением параметров застройки;

- **участки общеобразовательных школ, гимназии и детских садов** - сохранение функции;

- **участки учреждений образования**, в том числе «Институт повышения квалификации и переподготовки экономических кадров», ГУО "Минский городской институт развития образования"; Республиканский учебный центр Минприроды; ГУО "Республиканский центр государственной экологической экспертизы и повышения квалификации руководящих работников и специалистов" Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды РБ, предусмотрено сохранение и оптимизация неэффективно используемых территорий;

- **общественной застройки** – сохранение лечебно-оздоровительных и административно-деловых учреждений и храма "Приход храма иконы Божией Матери "Неупиваемая чаша" в г. Минске Минской епархии БПЦ". Реконструкция под торговый центр с административными помещениями и многоуровневой парковкой по ул. Фроликова (экспл. №59). Реконструкция под ФОК с бассейном и объектами гражданской обороны (экспл. №58).

- **коммунально-обслуживающей застройки** – трансформация участков автошколы, мастерских ХУП "Художественный комбинат" и части участка металлических гаражей под многоуровневую автомобильную парковку на 300 м/м со встроенными торговыми объектами и электрозаправкой;

- **ландшафтно-рекреационная зона:** создание сквера и бульвара на неблагоустроенных озелененных территориях, а также создание сквера на неиспользуемой озеленённой территории «Института повышения квалификации и переподготовки экономических кадров», включение в парк Слепянской водно-зеленой системы в границах ул. Столетова, пер. Козлова, ул. Долгобродская озелененной территории по ул. Столетова, которая ранее находилась в границах улично-дорожной сети. Создание бульвара по ул. Фроликова после перекладки проезжей части, за расчетный срок (после 2030г.)

Мероприятия по охране окружающей среды

В настоящем проекте предусматривается комплекс мероприятий, направленных на сохранение и формирование благоприятных санитарно-гигиенических и экологических условий на проектируемой территории:

а) по охране атмосферного воздуха:

- проектирование мест хранения автотранспорта с обеспечением нормативных требований по ПДК и ПДУ на территории жилой застройки (расчет выбросов с оценкой воздействия на атмосферный воздух прилагается);

б) по охране водных ресурсов:

- мероприятия по охране и рациональному использованию водных ресурсов определены в соответствии с Водным Кодексом Республики Беларусь (ст.53) и предусматривают:

- полное инженерное обустройство застройки;
- выполнение специального режима хозяйственной и иной деятельности в пределах водоохранной зоны;

в) по охране почв:

- на последующих стадиях проектирования в соответствии с ТКП 45-1.02-253-2012 "Инженерно-геоэкологические изыскания для строительства. Правила проведения" на участке строительства жилого дома, спортивных и детских площадок предусмотреть выполнение специальных инженерно-геоэкологических изысканий для определения конкретных решений по санации грунта.

г) по охране объектов растительного и животного мира:

- настоящим проектом уточнены границы ландшафтно-рекреационной зоны;

- в границах проектирования предусматривается создание четырех новых объектов озеленения общего пользования: сквера площадью 0,4га по ул.Менделеева, сквера по ул.Бумажкова площадью 0,3га, бульвара по ул.Уральской площадью 0,7га и бульвара по ул.Фроликова (в красных линиях за расчетный срок) площадью 0,2га.

Проектные показатели озелененности отдельных элементов территории проектирования приняты в соответствии с регламентами Генерального плана г.Минска, ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 и требованиями ТКП 45-3.01-116-2008* "Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки".

Общая площадь озелененных территорий в границах проектирования на перспективу составит 20,24 га, озелененность – 37,8%.

д) требования к содержанию территории:

- предусмотрена сбора, хранения, транспортировки, вторичного использования или захоронения отходов в соответствии с Законом РБ "Об обращении с отходами" от 20 июля 2007 г. № 271-З, ТКП 17.11-03-2009 "Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Обращение с коммунальными отходами. Правила эксплуатации объектов обезвреживания коммунальных отходов", утв. постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды и Министерства жилищно-коммунального хозяйства от 15.05.2009 № 6-т/23;

- определены требования к содержанию проектируемой территории в соответствии с СанПиНом "Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций", утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01.11.2011 № 110;

Предусмотренные детальным планом мероприятия по охране окружающей среды позволят формированию благоприятной среды обитания человека на данной территории.

2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия

Проектом устанавливаются следующие этапы очередности освоения территории: 1-ый этап реализации проекта – до 2027г., расчетный период реализации проекта – до 2030 г.

Основными первоочередными градостроительными мероприятиями являются (1-й этап):

- реконструкция с увеличением параметров нежилого здания (бывшее общежитие ОАО "Минский завод автоматических линий имени П.М. Машерова") под торговый центр с административными помещениями и многоуровневой парковкой (экспл. №59);

- реконструкция с увеличением параметров нежилого здания (бывший детско-юношеский клуб общефизической подготовки и спорта №25) под ФОК с бассейном (экспл. №58);

- строительство многоквартирного жилого дома с подземной парковкой на месте предлагаемых к сносу автомойки, гаражей и столовой (экспл. №57);

- строительство многоуровневой автомобильной парковки на 300 мм. со встроенными торговыми объектами и электрозаправкой (экспл. №60) на месте предлагаемых к сносу автошколы и мастерских.

Транспортная инфраструктура

На первую очередь освоения территории:

- строительство паркингов суммарной вместимостью на 376 машино-мест;
- реконструкция ул. Уральская – 0,38 км;
- реконструкция ул. Менделеева на участке от ул. Уральская до ул. Аннаева – 0,26 км;
- реконструкция ул. Аннаева – 0,13 км.

Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение проектируемых объектов выполнить подключением к существующим системам инженерной инфраструктуры на территории детального плана с выполнением необходимой реконструкции.

Водоснабжение. Водоснабжение проектируемых объектов выполнить от водопроводов Ø300 мм по ул. Уральской и ул. Фроликова, Ø500мм по ул. Передовой с выполнением необходимой реконструкции площадочных сетей, закольцевать существующий водопровод Ø150мм по ул. Фроликова с водопроводом Ø500мм по ул. Передовой.

Бытовая канализация. Канализование проектируемых объектов выполнить в квартальные и уличные канализационные сети Ø 200 ÷ Ø 600 мм с выполнением необходимой реконструкции площадочных сетей.

Дождевая канализация. Отвод поверхностных стоков от проектируемых закрытых систем дождевой канализации проектируемых объектов выполнить в уличные и квартальные сети $\varnothing 1000 \div \varnothing 400$ мм с выполнением необходимой реконструкции площадочных сетей. Проложить участки сетей дождевой канализации $\varnothing 300$ мм по ул. Бумажкова и ул. Менделеева, $\varnothing 500 - \varnothing 400$ мм по ул. Передовой, $\varnothing 500$ мм по ул. Уральской.

На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусматривается устройство локальных очистных сооружений.

Теплоснабжение. Теплоснабжение проектируемых объектов выполнить от квартальных и площадочных тепловых сетей $2 \times \varnothing 325 \div 2 \times \varnothing 89$ мм тепломагистрали ТМ 06 (ТЭЦ-3) с выполнением необходимой реконструкции.

Электроснабжение. Электроснабжение многоквартирной жилой застройки выполнить от сети электроснабжения 0,4кВ на территории детального плана, для проектируемых объектов – сооружение ТП1 и ТП2 10/0,4кВ с питанием на напряжении 10кВ двумя кабельными линиями 10кВ от существующих ТП 10/0,4кВ района. Возможно, потребуются реконструкция существующих ТП 10/0,4кВ в соответствии с техническими условиями Минских кабельных сетей.

Газоснабжение. Газоснабжение новых потребителей не предусматривается.

Телефонизация. Удовлетворение потребности в телефонной связи объектов нового строительства предусматривается от существующей сети телефонной канализации. Для новой застройки предусматривается использование новых технологий (пассивных оптических сетей – PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Радиофикация. Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций

в жилых и общественных зданиях предусмотреть размещение эфирных радиоприемников в многоквартирных жилых домах, многоквартирных и блокированных жилых домах – в каждой квартире, общественных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Конкретные решения по инженерному обеспечению проектируемых объектов будут даны на последующих стадиях проектирования после получения технических условий эксплуатирующих организаций.

2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение		
			Существующее состояние	Проектные предложения	в т.ч. 1-я очередь
1	Население				
	• Численность населения	тыс. чел.	11,25	10,1	10,9
	в том числе:				
	– многоквартирной застройки	---	11,2	10,0	10,8
	– усадебной застройки	---	0,05	0,1	0,1
	• Плотность населения (многоквартирной застройки/ усадебной застройки)	чел. / га	297 / 42	270 / -	-
2	Территория				
	Площадь территории в границах детального планирования	га / %	53,5 / 100,0	53,5 / 100,0	–
	Площадь территорий отдельных функциональных зон:	га / %			
	• жилые	---	38,7 / 72,3	38,2 / 71,4	–
	• общественные	---	5,8 / 10,8	5,2 / 9,7	–
	• производственные	---	1,1 / 2,1	0,7 / 1,3	–
	• спец. территории	---	0,6 / 1,1	0,6 / 1,1	–
	• озелененные территории	---	1,4 / 2,6	2,4 / 4,5	–
	• улично-дорожная сеть	---	6,2 / 11,6	6,5 / 12,0	–
3	Жилищный фонд				
	• Общее количество	единиц (усад. домов)	11	11	11
		единиц (квартир)	4805	4865	4865
		тыс.м ² общ. пл.	226,9	231,5	231,5
	в том числе:				
	– многоквартирный, всего	---	255,5	229,0	229,0
	в том числе:				
	• многоквартирный малоэтажный (1-3 эт.)	---	7,9	7,9	7,9
	• многоквартирный среднеэтажный (4-5 эт.)	---	89,7	89,7	89,7
	• многоквартирный многоэтажный (6-9 эт.)	---	102,7	106,2	106,2
	• многоквартирный повышенной этажности (10 этажей и более)	---	25,2	25,2	25,2
	– усадебный	---	1,4	2,5	2,5
	• Прирост жилищного фонда, всего	единиц (усад. домов)	–	–	–
		единиц (квартир)	–	60	60

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение		
			Существующее состояние	Проектные предложения	в т.ч. 1-я очередь
		тыс.м ² общ. пл.	–	4,6	4,6
	• Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда	м ² /га	5981	6190	-
	• Средняя плотность усадебного жилищного фонда	домов/га	9	9	-
	• Средняя обеспеченность населения жилищным фондом (многоквартирной застройки / усадебной застройки)	м ² /чел.	20,1 / 33,3	23 / 40	21,2 / 35
4	Социальная инфраструктура				
	Учреждения дошкольного образования	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	<u>699</u> 60	<u>699</u> 66	<u>699</u> 61
	Общеобразовательные школы	<u>мест</u> мест/тыс. жит.	<u>1776</u> 158	<u>1776</u> 176	<u>1776</u> 163
	Продовольственные магазины	<u>м² торг. пл.</u> <u>м² торг. пл.</u> /тыс. жит.	<u>1736</u> 154	<u>2436</u> 241	<u>2436</u> 223
	Непродовольственные магазины	<u>м² торг. пл.</u> <u>м² торг. пл.</u> /тыс. жит.	<u>627</u> 56	<u>2427</u> 240	<u>2427</u> 223
	Предприятия общественного питания	<u>пос. мест</u> пос. мест/тыс. жит.	<u>108</u> 10	<u>108</u> 11	<u>108</u> 10
	Предприятия бытового обслуживания	<u>раб. мест</u> раб. мест/тыс. жит.	<u>24</u> 2	<u>24</u> 2	<u>24</u> 2
	Поликлиники	<u>пос./смену</u> пос./смену /тыс. жит.	<u>1194</u> 106	<u>1194</u> 118	<u>1194</u> 110
	Аптека	объект	3	3	3
	Отделение банка	объект	1	1	1
	Отделение связи	объект	1	1	1
	Спортзалы общего пользования	<u>м² пл. пола</u> <u>м² пл.</u> пола/тыс.жит.	<u>188</u> 17	<u>688</u> 68	<u>688</u> 63
5	Производственная застройка	тыс. м²	1,5	13,6	13,6
	Снос производственной застройки, выбытие при трансформации	тыс. м ²	–	1,0	1,0
	Новое строительство, реконструкция	тыс. м ²	–	13,1	13,1
	Численность работающих	тыс. чел.	0,1	0,1	0,1
	Средняя плотность работающих	чел./га	87	161	161
6	Общественный фонд, всего	тыс. м²	34,9	40,2	40,2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение		
			Существующее состояние	Проектные предложения	в т.ч. 1-я очередь
	Снос общественной застройки	тыс. м ²	–	1,7	1,7
	Новое строительство, реконструкция, трансформация	тыс. м ²	–	7,0	7,0
	Численность работающих	тыс. чел.	1,2	1,5	1,5
	Средняя плотность работающих	чел./га	208	273	273
7	Фонд спец. территорий	тыс. м²	3,2	3,2	3,2
	Снос производственной застройки, выбытие при трансформации	тыс. м ²	–	–	–
	Новое строительство, реконструкция	тыс. м ²	–	–	–
	Численность работающих	тыс. чел.	0,1	0,1	0,1
	Средняя плотность работающих	чел./га	143	143	143
8	• Инженерно-транспортная инфраструктура				
	• Протяженность уличной сети всего	км	3,80	3,99	3,80
	• в том числе по категориям в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (табл. 11.1):				
	- городского значения	-//-	0,19	0,19	0,19
	- районного значения	-//-	0,77	0,77	0,77
	- местного значения	-//-	2,84	3,03	2,84
	• Автомобильные парковки и стоянки, всего	машино-мест	735	2999	735
	в т. ч.:				
	- размещаемые за пределами детального плана	-//-	-	809	-
	• Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	2,881	2,772	2,772
	• Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	2,881	2,772	2,772
	• Суммарная электронагрузка	МВт	6,8	7,6	7,6
	• Суммарное теплотребление	МВт	27,5	28,0	28,0
	• Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	5,100	5,210	5,210
	• Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
	• Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	2,39	2,19	2,35
	• Расход газа	тыс. м ³ /год	899	854	854
9	• Охрана окружающей среды				
	• Озелененность территории	%	45	37,8	36,7
	Обеспеченность озеленёнными территориями общего пользования	м ² /чел	0,4*	2,6*	2,4*
	Площадь санитарно-защитных зон	га	14,3	-	7,4
9	Охрана среды материальных		-	-	-

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение		
			Существующее состояние	Проектные предложения	в т.ч. 1-я очередь
	недвижимых ценностей				
	• Площадь охранной зоны	га	-	-	-
	• Площадь зоны регулируемой застройки	га	-	-	-

**в границах проектирования*

3 Регламенты градостроительного использования территории

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

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

Согласно плана функционального зонирования территории города Минска до 2030 года, проектируемая территория расположена в зоне жилой многоквартирной застройки 63 Жм, в срединной планировочной зоне, в восточном секторе.

В границах проектируемой территории детальным планом выделены следующие типы зон:

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

3.1 Жилая застройка

Регламент А. Типы и подтипы жилых зон

Жм зоны жилой многоквартирной застройки:
– высокоплотной (Жм-в)

Жу зоны жилой усадебной застройки:
–низкоплотной (Жу-н)

Зоны жилой многоквартирной застройки включают жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых могут быть расположены: многоквартирные жилые дома, детские дошкольные учреждения и школы, объекты повседневного обслуживания, озелененные территории, автостоянки и парковки, улицы-проезды.

Зоны жилой усадебной застройки включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых могут быть расположены: усадебная застройка городского типа, исключая ведение подсобного хозяйства (блокированные и многоквартирные жилые дома с приквартирными участками), детские дошкольные учреждения и школы, объекты повседневного обслуживания, озелененные территории, улицы-проезды.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное только в определенных условиях;

З – запрещенное.

Виды объектов для размещения в зоне жилой многоквартирной застройки Жм

Основной	Приоритетные <u>Многоквартирные жилые дома</u> повышенной этажности – 10 и более, многоэтажные – 6-9 этажей, среднеэтажные – 4-5 этажей, малоэтажные – 1-3 этажа); <u>Общежития:</u> <u>Научно-образовательные:</u> учреждения дошкольного образования, учреждения общего среднего образования, специализированные школы (лицеи, гимназии, музыкальные, художественные, спортивные); <u>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения:</u> пункты первичной медико-
----------	--

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

Запрещенный	<u>Учреждения культуры и искусства:</u> универсальные спортивно-зрелищные залы; <u>Промышленные предприятия:</u> предприятия с базовой СЗЗ более 50 м
-------------	--

Виды объектов для размещения в зоне жилой усадебной застройки Жу

Основной	<p>Приоритетные</p> <p><u>Усадебные жилые дома:</u> блокированные с земельным участком до 200 м², блокированные и многоквартирные с земельным участком 200-600 м², многоквартирные с земельным участком 600-1000 м², включая площадь застройки;</p> <p><u>Научно-образовательные</u> (объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям ОЗ и О4 (в расчете на проживающее население): учреждения дошкольного образования, учреждения общего среднего образования;</p> <p><u>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения</u> (только объекты на территориях ОЗ (для обслуживания населения жилого района): пункты первичной медико-санитарной помощи;</p> <p><u>Торгово-бытовые</u> (объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям ОЗ и О4 (в расчете на проживающее население): магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, отделения связи, сберкассы, аптеки, мини-прачечные, комплексные приемные пункты самообслуживания, мини-химчистки, ателье, фотосалоны, парикмахерские, гостиницы;</p> <p>Дополнительные</p> <p><u>Коммунально-обслуживающие объекты:</u> пожарные депо</p> <p><u>Объекты озеленения</u> (сады, скверы, бульвары)</p>
Возможный	<p>Приоритетные</p> <p><u>Многоквартирные жилые дома</u> повышенной этажности – 10 и более, многоэтажные – 6-9 этажей, среднеэтажные – 4-5 этажей, малоэтажные – 1-3 этажа) (в соответствии с решениями детального плана);</p> <p><u>Научно-образовательные:</u> специализированные школы (лицеи, гимназии, музыкальные, художественные, спортивные), учреждения дополнительного образования (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств эстетического воспитания и др.), учреждения специального образования;</p> <p><u>Учреждения здравоохранения и соцобеспечения</u> (только объекты на территориях ОЗ): поликлиники, больницы;</p> <p>Дополнительные</p> <p><u>Учреждения культуры и искусства</u> (объекты периодического обслуживания): библиотеки, клубы, дома культуры, кинотеатры;</p> <p><u>Культовые объекты</u> (ориентированы на прихожан, проживающих в данном районе);</p> <p><u>Административно-деловые учреждения</u> (учреждения местного управления и самоуправления, кредитно-финансовые учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства);</p> <p><u>Физкультурно-спортивные сооружения:</u> спортивно-тренажерные залы (в составе комплексов школьных и детских дошкольных объектов), бассейны (в составе комплексов школьных и детских дошкольных объектов);</p> <p><u>Коммунально-обслуживающие объекты:</u> гаражи-стоянкимастерские</p>

	<p>индивидуальной деятельности (кроме автосервиса), инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС, НС), АЗС, автосервис (по градостроительному обоснованию в составе ДП), фабрика-химчистка (по градостроительному обоснованию в составе ДП), троллейбусное депо (размещение объекта возможно в составе коммунальной зоны жилого района при соблюдении экологических и гигиенических требований), объекты инженерного обеспечения (котельные, электроподстанции) (размещение объекта возможно в составе коммунальной зоны жилого района при соблюдении экологических и гигиенических требований);</p> <p><u>Промышленные предприятия:</u> предприятия с базовой СЗЗ 50 м со средней структурообразующей значимостью (размещение возможно только по градостроительному обоснованию, разработанному в составе ДП)</p>
Запрещенный	<p><u>Научно-образовательные:</u> учреждения высшего образования, средние специальные и профессионально-технические учебные учреждения, научно-исследовательские институты;</p> <p><u>Учреждения культуры и искусства:</u> театры, танцзалы, выставки, художественные галереи, музеи, универсальные спортивно-зрелищные залы;</p> <p><u>Физкультурно-спортивные сооружения:</u> спорткомплексы (городского уровня);</p> <p><u>Промышленные предприятия:</u> предприятия с базовой СЗЗ более 50 м, предприятия с базовой СЗЗ 50 м с высокой структурообразующей значимостью</p>

Примечания:

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

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

3. На период разработки и утверждения Схемы экологических коридоров г. Минска на жилых территориях, расположенных в 100-метровой зоне вдоль водотоков водно-зеленого диаметра, разрешается строительство жилых домов высотой (верх парапета или конек крыши) до 15 метров и протяженностью не более 100 метров. То же – для 100-300-метровой зоны – допускается строительство среднеэтажных и многоэтажных домов высотой до 30 метров и протяженностью не более 100 метров.

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

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения жилых зон

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

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

Показатели интенсивности градостроительного освоения в жилой застройке

Тип застройки		Плотность жилищного фонда, м ² общ.пл./га количество квартир (домов) на 1 га, кв./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент интенсивности застройки участка, $K_{ин}$
Жм	Многоквартирная*:			
Жм-в	высокоплотная	6001–7600 –	231–290	1,4–2
Жу	Усадебная:			
Жу-н	низкоплотная (одноквартирная с земельным участком 600–1000 м ² , включая площадь застройки)	– 6–9	25–35	-

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

Примечания:

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

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

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

Из расчетной территории исключаются участки объектов районного и общегородского значений.

Показатели плотности населения рассчитаны:

- для жилых территорий многоквартирной застройки при обеспеченности населения общей площадью **26 м²/чел.**;

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

Показатели для нового усадебного строительства рассчитываются с учетом установленной величины земельного участка и застройки жилыми домами площадью 150 - 400 м². В условиях реконструкции размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения требований действующих нормативов.

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

Застроенность и озелененность

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей

№ п/п	Индексы	Тип застройки жилых зон (подзон)	Показатели освоения		
			процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности
1	Жм	Жилая многоквартирная			
	Жм-в	высокоплотная	14–20	30–45	45–55
2	Жу	Жилая усадебная (участки)			
	Жу-н	низкоплотная	15–35	15–25	45–70

Примечание.

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

Стандарт жилой среды

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

– жилищную обеспеченность населения общей площадью квартир в многоквартирной застройке;

– территорию общего пользования (участки детских садов, школ, автостоянок и парковок, зеленых насаждений, объектов повседневного обслуживания);

– придомовую территорию жилой многоквартирной и смешанной многоквартирной застройки (не включая площадь подошвы застройки);

– земельный участок усадебной застройки (включая площадь застройки).

Стандарт жилой среды м² на человека

№ п/п	Показатели	в городской черте
1	Жилищная обеспеченность общей площадью квартир в многоквартирной застройке: 2020 г. 2030 г.	23,0-25,0 26,0-30,0
2	Территории общего пользования	7,0
3	Придомовые территории многоквартирной и смешанной многоквартирной застройки (средний показатель)	13,0
4	Земельные участки: усадебной застройки: низкоплотной	170–290(1000)

Примечание:

- в скобках даны размеры земельных участков на одну семью, м²;
- на придомовой территории располагаются следующие элементы: подходы и подъезды к дому, гостевые парковки, озелененные территории с площадками для игр и отдыха;
- на земельном участке усадебной застройки размещается жилой дом и приквартирный участок.

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

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки только на территориях жилых зон усадебной застройки

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
		низкоплотной Жу-н
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, м ²	от 600 до 1000*
2	Высота застройки (преимущественно)	до 3 этажей
3	Общая площадь дома (оптимальная)	150- 400 м ² общ. пл.

3.2 Производственная застройка

Регламент А. Типы производственных зон

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

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

Виды строительных объектов коммунально-обслуживающей зоны П4-ко

Основной	<p>Приоритетные <u>Коммунальные объекты:</u> предприятия бытового обслуживания (фабрики-прачечные, фабрики-химчистки), предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи, автостоянки, мойки, шиномонтаж и др.), пожарные депо; <u>Объекты внешнего транспорта:</u> автовокзалы межгородского значения;</p> <p>Дополнительные <u>Общественные объекты</u> (по градостроительному обоснованию ДП): административные здания, проектно-исследовательские организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства; <u>Объекты озеленения ограниченного пользования;</u></p>
Возможный	<p>Приоритетные <u>Промышленные предприятия:</u> деревоперерабатывающая (за исключением первичной переработки древесины), металлообработка, фармацевтическая (только для производства лекарственных средств на основе растительного сырья), электронная, приборостроение, оптика, производственные объекты малого предпринимательства; <u>Коммунальные объекты:</u> предприятия по обслуживанию средств транспорта (трамвайные депо, троллейбусные парки, автобусные парки, таксомоторные парки, парки уборочных машин), предприятия по сортировке ТКО и пункты досортировки, объекты инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, НС и т.д.), объекты малого предпринимательства; <u>Объекты внешнего транспорта:</u> вертолетные станции;</p> <p>Дополнительные <u>Жилая застройка:</u> общежития, гостиницы; <u>Общественные объекты</u> (по градостроительному обоснованию ДП): учреждения здравоохранения (поликлиники, станции скорой помощи), предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания (только на примагистральных территориях), учреждения среднего специального образования (связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм), учреждения развлечений и культуры, физкультурно-спортивные сооружения и гостиницы (в примагистральных зонах для работающих на предприятиях);</p>
Запрещенный	<p><u>Промышленные предприятия:</u> промышленность строительных материалов, машиностроение и станкостроение, химическая; <u>Коммунальные объекты:</u> предприятия по использованию вторичного сырья и переагрузочные пункты ТБО, склады и базы (кроме объектов</p>

	коммунального хозяйства города), мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации, тюрьмы, кладбища, ТЭЦ, спецтерритории Минобороны; <u>Объекты внешнего транспорта:</u> станции железнодорожные, контейнерные, грузовые склады для хранения грузов и т.д.; технические станции, аэропорты, станции техобслуживания грузового автотранспорта, таможенные терминалы; <u>Жилая застройка:</u> многоквартирная и усадебная; <u>Общественные объекты</u> (по градостроительному обоснованию ДП): учреждения социального обеспечения, учреждения общего среднего и дошкольного образования, учреждения специального образования, санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы).
--	--

Примечание.

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

- производственно-транспортные коммуникации – участки производственных конвейерных линий, погрузочно-разгрузочные участки, продуктопроводы и другие;
- автостоянки и гаражи;
- объекты инженерного оборудования – общие коллекторы подземных инженерных сетей, трубопроводы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, водостоки и ливнестоки, кабели различного назначения, мусоропроводы, вентиляционные и калориферные камеры, трансформаторные подстанции, бойлерные и котельные, газорегуляторные пункты и газораздаточные станции, станции перекачки сточных вод, очистные сооружения и другие.

Регламент В. Параметры застройки

Параметры интенсивности градостроительного освоения производственных территорий

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

Показатели застроенности и озелененности производственных территорий

Тип производственной	Показатели освоения, %
----------------------	------------------------

территории	процент застроенности	процент озеленности
П4-ко	40–50	15–20

Примечание.

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

Требования к размещению производственных объектов в планировочной структуре города

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

3.3 Общественная застройка

Регламент А. Типы и подтипы общественных зон

ОЗ, О4 - общественные подзоны, застроенные объектами районного (ОЗ) и микрорайонного (О4) значения с параметрами интенсивности застройки шести специализированных подзон: культурно-просветительных – ОЗ-к, лечебно-оздоровительных – ОЗ-л, торгово-бытовых – ОЗ(4)-т, спортивных – ОЗ(О4)-с, детских дошкольных учреждений – О4-д, общеобразовательных учреждений – О4-ш.

Подзоны **ОЗ** формируются на территориях центров жилых районов и на примагистральных территориях планировочного каркаса районов с параметрами комфортной пешеходной доступности от остановок общественного транспорта. Включают объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, учреждения культуры, здравоохранения и спорта для жилого района, другие объекты общественного обслуживания, а также жилые здания, участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Подзоны **О4** формируются на территориях в центрах микрорайонов и вдоль улиц основной транспортной сети. Включают предприятия торговли,

бытового обслуживания, детские дошкольные и школьные учреждения, пункты здравоохранения и объекты спорта микрорайонного уровня, а также участки ЛР, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

Виды строительных объектов общественной застройки ОЗ (О4)

<p>Основной</p>	<p>Приоритетные <u>Торгово-бытовые:</u> торговые центры; фирменные, специализированные и др. магазины розничной торговли (продовольственные и непродовольственные); рестораны и кафе, пункты быстрого питания (кулинарии, бистро, пиццерии); парикмахерские, бани, сауны, ателье, мастерские (проката, швейные, фото и т.д.), салоны красоты; <u>Культурно-просветительные:</u> специализированные клубы, дома культуры, видеотеки, видеосалоны, центры досуга по интересам; учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных натуралистов, техников, дома молодежи; школы музыкальные, художественные, эстетического образования, библиотеки и др.); <u>Физкультурно-спортивные:</u> спортивные клубы по интересам, бассейны, спортивные и тренажерные залы, стадионы, теннисные корты и др. спорт. площадки; <u>Лечебно-оздоровительные:</u> территориальные поликлиники, станции скорой помощи; Дополнительные <u>Жилая застройка:</u> многоквартирные жилые дома (повыш. этажн., многоэтажные); <u>Коммунально-обслуживающие объекты:</u> автомобильные многоуровневые и подземные парковки, гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты ; <u>Объекты озеленения</u> (озелененные участки, скверы, бульвары) – объекты уровня жилого района.</p>
<p>Возможный</p>	<p>Приоритетные <u>Административно-деловые и туристические:</u> офисы деловых и общественных организаций; финансово-кредитные, страховые и налоговые, проектные и конструкторские организации; редакции и др. информационные представительства; гостиницы и отели; <u>Торгово-бытовые:</u> рынки (оптовые, мелкооптовые, розничные рынки – продовольственные и непродовольственные); гостиницы и пансионаты; учреждения связи (почтамт, телефонные станции, телеграф и др.);</p>

	<p>химчистки и мини-прачечные самообслуживания</p> <p><u>Культурно-просветительные:</u> театры, концертные залы, цирки, музеи, кинотеатры, выставочные залы, центры культуры, искусств, универсальные залы; религиозные объекты различных конфессий (регулируется особым порядком предоставления участка), казино и игорные залы (регулируются особым порядком предоставления участка);</p> <p><u>Физкультурно-спортивные:</u> детско-юношеские спортивные школы, спортивные базы</p> <p><u>Научно-образовательные:</u> учреждения общего среднего образования (лицеи, гимназии, колледжи), учреждения дошкольного образования, средние специальные учебные заведения, профессионально-технические училища, учреждения специального образования;</p> <p><u>Лечебно-оздоровительные:</u> диагностические центры и специализированные клиники, центры социальной защиты для одиноких престарелых, дома-интернаты для детей и взрослых, хосписы, дома реабилитации</p> <p>Дополнительные</p> <p><u>Жилая застройка:</u> многоквартирные жилые дома (среднеэтажные); общежития;</p> <p><u>Промышленные предприятия:</u> с параметрами высокой, средней и низкой структурообразующей значимости и базовой СЗЗ 50 метров;</p> <p><u>Коммунально-обслуживающие объекты:</u> автозаправочные станции, мойки (размещение регламентируется санитарно-гигиеническими требованиями); инженерно-технические объекты (АТС, ТП, ПС); автомобильные диагностические центры (размещение регламентируется санитарно-гигиеническими требованиями);</p> <p><u>Коммунально-складские объекты:</u> СТО, базы, склады</p>
Запрещенный	<p><u>Административно-деловые и туристические:</u> объекты межгосударственного и государственного управления; учреждения и организации областных и городских органов представительной, исполнительной и судебной властей; учреждения и организации органов представительной, исполнительной и судебной властей административных районов города; посольства и представительства иностранных государств;</p> <p><u>Физкультурно-спортивные:</u> крытые водноспортивные комплексы, футбольные и др. спортивные центры, дворцы спорта, ипподромы и т.д;</p> <p><u>Научно-образовательные:</u> научно-исследовательские институты и НИИ-центры; высшие учебные заведения;</p> <p><u>Лечебно-оздоровительные:</u> санатории, дома-отдыха, пансионаты, специализированные санаторные детские лагеря, мотели, кемпинги, приюты, турбазы, тургостиницы; специализированные больницы, диспансеры, станции скорой помощи;</p> <p><u>Жилая застройка:</u> многоквартирные жилые дома малоэтажные; усадебные жилые дома;</p> <p><u>Промышленные предприятия:</u> с параметрами низкой и средней структурообразующей значимости и базовой СЗЗ более 300 м, с параметрами высокой, средней и низкой структурообразующей значимости и базовой СЗЗ до 100 м;</p> <p><u>Объекты внешнего транспорта:</u> железнодорожные остановочные пункты (станции) и автовокзалы междугороднего и пригородного пассажирского сообщения, отдельные сооружения аэропортов, вертолетные площадки;</p>

аэропорты, объекты технического обслуживания транзитного автотранспорта, контейнерные и грузовые станции.

Примечания:

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

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

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

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

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

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

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

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон

Коэффициент интенсивности застройки участков общественных зон принимается в соответствии с таблицей

Типология общественных территорий	Коэффициент интенсивности застройки территории, $K_{ин}$
1. Общественные территории:	3,5–1,0
административно-деловые	3,5–1,5
научно-образовательные	1,5–1,0
торгово-бытовые	2,0–1,5
культурно-просветительные	1,5–1,0
лечебно-оздоровительные	1,0–0,8
спортивные	1,5–0,5

Соотношение видов застройки и использования территорий общественных зон

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

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

Застроенность, озелененность

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

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

Стандарты

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

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

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

3.4 Ландшафтно-рекреационная зона

Регламент А. Типы и подтипы ландшафтно-рекреационных зон

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

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

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

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

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

– хозяйственные объекты, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

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

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

Примечание.

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

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

– благоустройство и озеленение территории.

Размещение всех видов капитального строительства на территории бульваров и скверов исключено.

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

Размещение объектов игорного бизнеса на ландшафтно-рекреационных территориях запрещается.

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

Регламент В. Параметры застройки

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

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

Примечание: * Площадь застройки участка подзоны.

Соотношение видов использования территории

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

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

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

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

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

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

- территории жилой многоквартирной застройки;
- территории общественных объектов;
- территории специального назначения;
- ландшафтно-рекреационных территорий;

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

- часть территории коммунально-обслуживающего объекта (Гаражи на 95 мест ГПК "АВТОФРОЛ") под многоуровневую автомобильная парковка на 300 мм. со встроенными торговыми объектами и электрозаправкой);

- территории нежилого здания (бывший детско-юношеский клуб общефизической подготовки и спорта №25) под ФОК с бассейном с увеличением параметров застройки;

- территории жилой усадебной застройки (с увеличением параметров);

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

- территории автомойки, гаражей и столовой в жилую многоквартирную застройку;

- территории нежилого здания (бывшее общежитие) под торговый объект с административными помещениями и многоуровневой парковкой;

- территория производственного объекта (мастерские ХУП "Художественный комбинат" Общественного объединения "Белорусский союз художников") под многоуровневую автомобильная парковка на 300 мм. со встроенными торговыми объектами и электрозаправкой);

- часть территорию жилой застройки и территорию улично-дорожной сети под ландшафтно-рекреационную территорию;

- часть озелененной территории научно-образовательного объекта (Института повышения квалификации и переподготовки экономических кадров) под ландшафтно-рекреационную территорию;

- неблагоустроенные озеленённые территории под ландшафтно-рекреационную территорию.

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

- незастроенную неиспользуемую территорию под жилую многоквартирную застройку;

- территорию в красных линиях под ландшафтно-рекреационную территорию.

Регламент Д. Планировочные ограничения (для всех типов функциональных зон):

- санитарно-защитные зоны от производственных, коммунально-обслуживающих, транспортных и инженерных объектов, расположенных на проектируемой территории и оказывающие влияние за ее пределами;
- технические коридоры (охранные зоны) инженерных коммуникаций;
- зоны планировочного каркаса;
- линии регулирования застройки;
- зоны регулирования природопользования в границах озелененных территорий общего пользования;
- санитарные разрывы от многоуровневых гараж-стоянок, открытых автомобильных стоянок и автомобильных парковок, предназначенных для хранения автотранспорта посетителей объектов и жителей на проектируемой территории;
- водоохраны зоны от водных объектов

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

Все виды деятельности на проектируемой территории осуществляются в соответствии с требованиями законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также с соблюдением санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных, требований других правовых актов.

На проектируемой территории установлены:

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

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

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

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

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

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

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

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

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