

**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»**



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Г. БАРАНОВИЧИ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
20.20-00. ГР**



МИНСК, 11. 2021

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь

Н/С

Договор № 7-ГР/20

Объект № 20.20

Инв. № 38887

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г. БАРАНОВИЧИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

20.20-00. ГР

Директор предприятия

Заместитель директора предприятия

Начальник архитектурно-
планировочной мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

Д.К. Мороз

М.Ю. Кудрявцева

ноябрь, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	4
1. Цели регламентов	4
1.2. Система регламентов	4
1.3. Типология функциональных зон.....	18
1.3.1 Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах	22
1.3.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах	30
1.3.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах	34
1.3.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтно- рекреационных зонах.....	40
1.3.5 Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон.....	49
1.4. Зоны комплексной градостроительной реконструкции	50

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом городского развития, застройкой и использованием территорий. Графический материал «Схема генерального плана. Функциональное зонирование территорий» (ГМ-4, далее – Схема функционального зонирования) отражает градостроительные регламенты, установленные в градостроительном проекте общего планирования «Генеральный план г. Барановичи» (далее – Генеральный план). В свою очередь, регламенты, установленные на стадии градостроительного проекта общего планирования, конкретизируются на последующих этапах проектирования.

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

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

РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

1. Цели регламентов

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

Регламенты установлены для четырех основных видов функциональных зон населенного пункта – жилых, общественно-деловых, производственных и рекреационных. Приведены пять дополнительных вида зон.

Схемой функционального зонирования выделены основные типы и подтипы функциональных зон. Подробное функциональное зонирование территории с выделением участков подтипов, видов и подвидов функциональных зон устанавливается на стадии градостроительного проекта детального планирования (далее – Детальный план).

1.2. Система регламентов

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

Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны

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

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З».

Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

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

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

Регламент В. Параметры застройки.

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

соотношение видов застройки и использование территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры объектов застройки;

плотность жилищного фонда;

плотность населения;

коэффициент застройки.

Параметры плотности жилищного фонда, плотность населения и коэффициент застройки уточняются Детальным планом.

Также на стадии Детального плана перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения.

Регламент Г. Изменение использования территории

устанавливается через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка, нормативных параметров и регламентов и включает следующие виды:

изменения типов функционального использования территории (ИТ);

изменения режима использования территории (ИР).

Зона изменения типа функционального использования территории выделяется для обозначения территорий, на которых планом зонирования предусматривается изменение типа использования,

например, вместо промышленной застройки планируется строительство жилых домов или формирование общественного многофункционального центра и т.п.

Зона изменения режима использования территории обозначает территорию, на которой при сохранении типа использования в ту или другую сторону меняется интенсивность застройки, например, вместо жилой усадебной застройки предусматривается формирование массива многоквартирной многоэтажной застройки и т.п.

Зоны изменения типа функционального использования территории и изменения режима использования территории состоят из режимов или форм освоения: реконструкция, трансформация, освоение новых территорий или новое освоение.

Регламент Д. Обосновывающий – Система планировочных ограничений

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

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

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования

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

1. «Общий» порядок должен осуществляться следующим образом: ознакомление застройщика (инвестора) с регламентами Генерального плана (Детального плана) в интересующей его зоне (зонах);

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

предоставление в установленном порядке земельного участка; согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.

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

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

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

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

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

7. Все изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в Детальном плане.

8. В случае, когда реконструкция или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие смежных участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию необходимых мероприятий или осуществить

принудительное изъятие (выкуп) земельного участка для государственных нужд.

Регулирующие зоны.

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

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

Зоны смены режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на Схеме функционального зонирования.

Экологические регламенты использования территории.

Экологические регламенты использования территории заключаются в выполнении требований, установленных на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека, оптимизации окружающей среды при развитии города путем освоения новых земель или реконструкции сформировавшихся городских образований.

В генеральном плане при оценке территориальных возможностей развития города и преобразования существующей застройки установленные экологические регламенты накладывают планировочные ограничения по градостроительному использованию территории, охране природных комплексов, оптимизации окружающей среды.

В соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, технических нормативно-правовых актов, в качестве экологических регламентов в границах городской черты г. Барановичи приняты природоохранные зоны и санитарно-защитные зоны, которые учтены на чертежах «Схема существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды», и включают:

1. Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы - зоны защиты от объектов, являющихся источниками техногенных воздействий:

производственных объектов;
коммунальных объектов;
объектов транспортной инфраструктуры;
объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение, канализация, санитарная очистка, газоснабжение, электрика, теплоснабжение).

2. Зоны охраны природных объектов (ресурсов) от техногенных воздействий, природные территории, подлежащие специальной охране:

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

зона санитарной охраны водозаборов и артезианских хозяйственно-питьевого водоснабжения (1-ый, 2-ой и 3-ий пояс);

особо охраняемые природные территории;

зоны залегания месторождений полезных ископаемых;

территории рекреационных лесов, зоны отдыха;

парки, скверы и бульвары.

Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы и охранные зоны.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения и размеры санитарно-защитных зон (базовые СЗЗ) и санитарных разрывов от существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, транспортных и инженерных объектов, расположенных в границах генерального плана и на прилегающих территориях, установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), других технических нормативных правовых актов в области градостроительного проектирования с учетом материалов по СЗЗ отдельных предприятий, предоставленных ГУ «Барановичский ЗЦГиЭ» (письмо от 13.10.2020 №02-48/7999 и от 01.11.2021 №04.1-10/9554), действующего генплана г.Барановичи и материалов по проектам СЗЗ отдельных предприятий и организаций:

от производственных объектов (промышленных, коммунальных, сельскохозяйственных) в зависимости от характера и санитарной опасности производства по ССЭТ (от 11.12.2019 №847), СЗЗ – 50-1000м; а также по расчетам в согласованных проектах СЗЗ;

от очистных сооружений бытовой канализации, в зависимости от вида и мощности объекта по ССЭТ (от 11.12.2019 №847) – 500м; по расчетам – 800м;

от объектов санитарной очистки территории по ССЭТ (от 11.12.2019 №847) для полигона ТКО – 500м, сортировочно-перегрузочной станции – 300м, мини-полигонов – 300м;

от скотомогильников по ССЭТ (от 11.12.2019 №847) - 500м;

СЗЗ для объектов системы тепло- и газоснабжения с учетом строительных норм СН 4.02.01-2019, СН 4.03.01-2019;

для объектов водоснабжения и канализации - с учетом СН 4.01.01-2019, СН 4.01.02-2019;

от очистных сооружений дождевой канализации, в зависимости от типа объекта СЗЗ – 15м или 100м (ССЭТ от 11.12.2019 №847);

для магистрального газопровода - 350м, газораспределительной станции - 300м с учетом СН 4.03.01-2019, ТР ЕАС 049/2020 и других ТНПА в области энергетического строительства;

санитарный разрыв от автомобильных дорог в соответствии с СН 3.03.04-2019 в зависимости от категории магистральных автодорог (от 100 до 300м по обеим сторонам дорог III и II, I-б и I-а категории); должен уточняться на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ и уровней физического воздействия для республиканских автомобильных дорог (требования ССЭТ от 11.12.2019 №847);

санитарный разрыв от железнодорожных магистралей – 100м и 50м в соответствии с СН 3.01.03-2020, должен уточняться на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ и уровней физического воздействия (требования ССЭТ от 11.12.2019 №847);

санитарный разрыв от объектов хранения автотранспорта в зависимости от вместимости – 6-35м; от АЗС от количества заправок в сутки; от СТО – от количества постов, видов выполняемых работ и автомобилей – 50-100м, с учетом требований ССЭТ от 11.12.2019 №847;

СЗЗ для ТЭЦ и котельных должны определяться по расчету рассеивания в атмосфере загрязняющих веществ в зависимости от мощности и вида потребляемого топлива (требования ССЭТ от 11.12.2019 №847);

санитарный разрыв для защиты от воздействия электрического поля ВЛ – по СН 4.04.01-2019 и ПУЭ; разрыв от электроподстанций (ПС) - по расчету по условиям шумового загрязнения в зависимости от мощности трансформатора и функционального использования прилегающей застройки и территории в соответствии с СН 2.04.01-2020;

для радиотехнических объектов и источников ЭМП должны определяться в результате соответствующих расчетов по СанПиН 2.2.4/2.1.8.9-36-2002, Инструкции 4.3.11-10-20-2003, ТКП 427-2012

(02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок».

Режим использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов по возможности размещения отдельных объектов, видов застройки и функциональных зон, по степени озеленения СЗЗ устанавливается в соответствии со «Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Для защиты населения от шумового воздействия в зонах акустического загрязнения необходимо выполнять мероприятия по защите от шума в источнике и на объектах, устанавливать территориальные разрывы от источников шума, согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» и СН 2.04.01-2020 «Защита от шума».

Для объектов, принадлежащих Вооруженным силам (воинским частям Военно-воздушных сил противовоздушной обороны) – Барановичский аэродром МО РБ и обслуживающие его объекты, зоны акустического дискомфорта в виде санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ) определены в соответствии с информацией, предоставленной в письме Генштаба вооруженных сил Министерства обороны РБ от 10.03.2021 №2/175 дсп.

Для передающих радиотехнических объектов ВВС и войск ПВО - ПРТО, оказывающих ЭМИ воздействие установлены размеры санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки, в соответствии с выполненными расчетами.

Для Барановичского аэродрома МО РБ, согласно требованиям Воздушного кодекса Республики Беларусь и Авиационных правил, установлены следующие границы поверхностей ограничения препятствий: приаэродромная территория, поверхности захода на посадку и взлета воздушных судов, поверхности ограничения застройки.

Для 230 общевойскового полигона «Обуз-Лесновский», который располагается на прилегающих к городу территориях, в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.09.2013 № 810 «О некоторых вопросах обеспечения деятельности полигонов и войсковых стрельбищ Вооруженных Сил Республики Беларусь» (вместе с «Положением о порядке установления размеров и границ зон безопасности полигонов и войсковых стрельбищ Вооруженных Сил

Республики Беларусь, режима ведения в этих зонах хозяйственной и иной деятельности», установлена зона безопасности полигона.

Границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, минимальных расстояний и охранных зон вынесены на чертежи «Схема существующего состояния окружающей среды» и «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков.

Поверхностные водоемы на территории г.Барановичи и прилегающих землях охраняются в результате соблюдения режимов водоохранных зон и прибрежных полос (ВЗ и ПП), выделенных на основании Водного кодекса Республики Беларусь, в разработанных и утвержденных проектах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов.

Для водных объектов на территории города в 2019г. (УО «Брестский государственный технический университет») была выполнена разработка и (или) корректировка проектов ВЗ и ПП с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь. «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов г.Барановичи Брестской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь» утвержден решением Барановичского городского исполнительного комитета от 10.12.2019г. №3124.

На прилегающих к городу территориях в границах стратегического плана водоохранные зоны и прибрежные полосы малых рек, других водоемов (озер, прудов) и малых водотоков приняты в соответствии с разработанным и утвержденным проектом «Разработка и (или) корректировка проектов водоохранных зон и прибрежных полос поверхностных водных объектов Барановичского района Брестской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь». Проект разработан РУП «Проектный институт Брестгипрозем» в 2018г. для межселенных территорий и сельских населенных пунктов района, для г.п.Городея, реки Щара, утвержден решением Барановичского райисполкома от 10.12.2018г. №1322. за исключением границ водоохранной зоны и прибрежной полосы р.Щара.

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов на территории генерального плана устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь и нормативных документов - Санитарных нормы, правил и гигиенических нормативов «Гигиенические требования к содержанию территорий населённых пунктов» (от 30.12.2009 N 143), Санитарных норм и правил «Требования к содержанию поверхностных водных объектов при их рекреационном

использовании» (от 05.12.2016г. № 122), Санитарных норм и правил «Требования к системам водоотведения населённых пунктов» (от 15.05.2012 №48), ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности.

При принятии планировочных решений по функциональному зонированию территорий учитывались границы водоохраных зон и прибрежных полос в соответствии с утвержденными проектами, а также требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Границы ВЗ и ПП водных объектов по этим проектам были учтены при разработке проектных решений генерального плана и нанесены на чертежи «Схема существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды» и «Стратегический план».

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Для защиты природных ресурсов подземных вод, используемых для централизованного питьевого водоснабжения населения, от неблагоприятных экологических воздействий устанавливаются зоны санитарной охраны подземных источников – водозаборов (далее – ЗСО) в составе трех поясов.

Для защиты подземных вод, являющихся источником централизованного водоснабжения г.Барановичи, выделены зоны санитарной охраны (ЗСО) водозаборов «Волохва», «Щара-1», «Щара-2» на основе разработанных проектов, утверждены границы и природоохранные режимы ЗСО для всех поясов. Имеются ведомственные артезианские скважины отдельных предприятий с установленными зонами санитарной охраны.

Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод являющихся источником централизованного водоснабжения, организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ и определение комплекса санитарно-гигиенических и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», СанПиН «Требования к организации зон санитарной охраны источников централизованных систем питьевого водоснабжения» (постановление Минздрава РБ 30.12.2016г. №142) и другими санитарными и строительными нормами и правилами.

Границы ЗСО (2 и 3-ий пояс) водозаборов водозаборов «Волохва», «Щара-1», «Щара-2» и отдельных артскважин учтены в генплане и нанесены на чертежи «Схема существующего состояния окружающей

среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды» и «Стратегический план».

Особо охраняемые природные территории.

В соответствии со статьей 12 Закона Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» режим охраны и использования особо охраняемых природных территорий (ООПТ) и природных территорий, подлежащих специальной охране, учитывается при разработке и градостроительных проектов.

На проектируемой территории города находится ботанический памятник природы республиканского значения «Дубы пирамидальные «Барановичские» (Постановление Минприроды РБ от 26.04.2007 № 40), другие участки особо охраняемых природных территорий отсутствуют, не выявлены места обитания диких животных и места произрастания дикорастущих растений, отнесенных к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь.

На прилегающих к городу на западе землях Барановичского района по состоянию на 01.01.2020г. находится ландшафтный заказник республиканского значения «Стронга» (утвержден Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.10.1998г. №1634), который объявлен в целях сохранения уникального природного комплекса с популяциями редких и исчезающих видов растений и животных, занесенных в Красную книгу Республики Беларусь. На территории Барановичского района находятся 4 памятника природы республиканского значения и 7 памятников природы местного значения, выявлено около 40 родников.

Режим охраны и использования ООПТ и осуществление хозяйственной деятельности на их территории регулируется Положением об ООПТ и охранными обязательствами.

В соответствии со «Схемой рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения до 1 января 2025 года» (утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 02.07.2014 № 649) и «Региональной схемой рационального размещения особо охраняемых природных территорий местного значения Брестской области до 1 января 2024г.» (утв. решением Брестского областного Совета депутатов от 10.06.2016 № 168) объявление новых ООПТ на территории Барановичского района не планируется, запланировано преобразование существующих.

Границы ООПТ нанесены на графический материал генерального плана «Схема существующего состояния окружающей среды» (ГМ-6), «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды» (ГМ-16), «Стратегический план» (ГМ-1).

Инженерно-геологическое районирование.

На проектируемой территории г.Барановичи в соответствии с требованием СН 3.01.02-2020 и, исходя из анализа природных и инженерно-геологических условий, выполненных в генеральном плане, выделены три инженерно-геологических района: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный, которые приведены на чертеже «Схема инженерно-геологического районирования для строительства».

Планировочными ограничениями для освоения под городскую застройку являются участки территории ограниченно-благоприятные и неблагоприятные по инженерно-геологическому районированию для строительства. Часть проектируемой территории города осложнена для градостроительного освоения, около 2% – это ограниченно-благоприятный район, порядка 7% - это неблагоприятный район.

Основные осложняющие факторы: близкое залегание грунтовых вод и подтопление территорий в период обильных дождей и снеготаяния. В каждом конкретном случае при строительстве требуются водопонижающие мероприятия (дренаж, подсыпка), гидроизоляция подвальных помещений, организация поверхностного стока, мероприятия по инженерной подготовке территории.

Территории залегания месторождений полезных ископаемых.

Планировочными ограничениями по использованию территории для целей градостроительства являются места залегания месторождений полезных ископаемых (строительных материалов и торфа).

На территории Барановичского района, непосредственно прилегающей к г.Барановичи, согласно информации РУП «Белорусский государственный геологический центр», в соответствии с договором №616-03/243-21 от 06.07.2021г., по ранее проведенным работам месторождения полезных ископаемых (строительных материалов) не выявлены.

Месторождения торфа на прилегающих к г.Барановичи территориях в границах стратегического плана приведены по данным кадастрового справочника «Торфяной фонд Белорусской ССР» и базы данных «Торфяники Беларуси» в соответствии с информацией Государственного НПО «НПЦ НАН Беларуси по биоресурсам» по состоянию на 13.08.2019 г.

На территориях занятых месторождениями полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь «О недрах». При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса, которые допускают застройку площадей

залегания полезных ископаемых при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также определяют необходимость предусмотреть в проектах и при строительстве объектов строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр.

Местоположение месторождений полезных ископаемых нанесено на чертеж «Схема существующего состояния окружающей среды».

Система градостроительных регламентов отражена в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1 Система градостроительных регламентов г.Барановичи

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

1.3. Типология функциональных зон

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

Функциональные (регулируемые) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

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

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

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

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

(П) производственные – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

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

(Л) ландшафтные специального назначения – территории, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций;

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

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

В генеральном плане в пределах перспективной границы населенного пункта также выделены **зона изменения режима использования территории (ИР) и зона изменения типов функционального использования территории (ИТ).**

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

Типология функциональных (регулируемых) и регулирующих зон, выделенных на Схеме функционального зонирования, отражена в таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1. Типология функциональных (регулируемых) и регулирующих зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	
	Усадебная застройка (Ж-2)	
	Смешанная застройка (Ж-3)	
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	
	Общественная специализированная застройка (О-2)	
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)	
	Коммунальная (П-2)	Мест погребения (П-23)
	Смешанная (П-3)	
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Р-11 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары)
		Р-12 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (мемориальные скверы)
	Общего пользования с низкими рекреационными	Р-21 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными

	нагрузками (Р-2)	нагрузками (природные парки)
		Р-22 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса ГЛХУ «Барановичский лесхоз»)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озелененные специального назначения (Л-1)	Л-11 – озелененные территории специального назначения в границах СЗЗ, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	
	Транспортных сооружений (Т-2)	Транспортно-общественная (Т-22)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)	
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Объектов специального назначения (СН-1)	
	Режимных объектов и территорий (СН-2)	
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ		
ИЗМЕНЕНИЕ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)		
ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ (ПО)		

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. Выделяется с учетом планировочных ограничений (регулирующих зон).

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

1.3.1 Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

Зоны жилой застройки с учетом основного вида применяемой застройки (Ж) подразделяются на следующие типы:

Ж-1 – зоны жилой многоквартирной застройки;

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки (величина участка до 0,10 га);

Ж-3 – зоны жилой смешанной застройки.

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

малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная и повышенной этажности жилая застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и автомобильные парковки;

улицы, проезды.

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

усадебная застройка;

блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы, проезды.

Зоны жилой смешанной застройки включают территории жилой застройки с включением объектов общественного назначения. При формировании территорий смешанной застройки в условиях нового строительства в ее пределах размещаются жилые и общественные

здания. Параметры смешанной застройки определяются на стадии Детального плана.

Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне		
	Многоквартирной застройки Ж-1	усадебной застройки Ж-2	смешанной застройки Ж-3
ОСНОВНЫЕ			
Многоквартирные многоэтажные и повышенной этажности (6 и более этажей) жилые дома	П	З	П
Многоквартирные среднеэтажные (4-5 этажей) жилые дома	П	З	П
Многоквартирные малоэтажные (1-3 этажа) жилые дома	В	В*	В
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 0,1 га, включая площадь застройки	В*	П	З
Общежития	В*	В*	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне		
	Многоквартирной застройки Ж-1	усадебной застройки Ж-2	смешанной застройки Ж-3
Учреждения дошкольного образования	П	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П	П
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В	В	В
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В	В	В
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные)	П	В **	П

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне		
	Многоквартирной застройки Ж-1	усадебной застройки Ж-2	смешанной застройки Ж-3
пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)			
Культовые объекты	В*	В*	В*
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе:			
гаражи, стоянки	В*	3	В*
инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В	В	В
мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса)	В*	В*	В*
АЗС	3	3	3
СТО и авторемонтные мастерские	В**	3	В**
пожарное депо	3	3	3
фабрика-химчистка**	В**	В**	В**
Промышленные предприятия	3	3	3

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне		
	Многоквартирной застройки Ж-1	усадебной застройки Ж-2	смешанной застройки Ж-3
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З	З
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П	П

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

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

Регламент В. Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне:

Подтип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка	
	малоэтажная (1-3 этажа) и среднеэтажная (4-5 этажей)	от 2500
	многоэтажная (6-9 этажей)	от 5000
	повышенной этажности (10 этажей и выше)	от 9000
Ж-2	Жилая усадебная застройка	
	низкоплотная (величина участка от 0,10 га)	
Ж-3	Жилая смешанная застройка	
	общественно-жилая	от 2000
<p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения. 3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более 15%. 4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов. 		

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

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	-	до 40%
2. Зона жилой усадебной застройки	-	более 70%	до 30%
3. Зона смешанной застройки	более 60%		до 40%

Застроенность и озелененность

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

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

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

Физические параметры

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
	Среднеплотная
1. Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	до 1500
2. Высота застройки, эт.	до 3
3. Общая площадь дома, кв.м	до 150

Генеральным планом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

малоэтажная – 2-3 этажа;

среднеэтажная – 4-5 этажей;

многоэтажная и повышенной этажности – 6 этажей и более.

1.3.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах

На Схема функционального зонирования зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки.

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

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются на территориях городского центра, а также центров жилых районов. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

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

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

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной многофункциональной застройки О-1	Зона общественной специализированной застройки О-2
ОСНОВНЫЕ		
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления и местного (городского) самоуправления	П	В
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	П
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П
Гостиницы	П	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	В
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	П	В
Культовые учреждения	В	В
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга	П	П
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной многофункциональной застройки О-1	Зона общественной специализированной застройки О-2
Инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.)	В	В
Склады и базы	З	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	В	З
Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	П	П
Объекты отдыха и туризма, агроэкотуризма	В	В
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	П
Учреждения общего среднего образования, профессионально технического образования	В	П
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	В	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Многоквартирные жилые дома	В*	В*
Усадебная застройка	З	З
Промышленные предприятия	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, паркинги, общественные туалеты	П	П

* При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план».

Режим размещения

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

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

При размещении должны обеспечиваться:

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

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

Общественные зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности на последующих после генерального плана стадиях градостроительного проектирования жилых территорий.

Регламент В. Параметры застройки

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

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

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

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Подтип и вид зоны общественной застройки (О)	Показатели освоения, %		
		застроен - ность	поверхность с твердым покрытием	озеленен - ность (не менее)
О-1	Общественной многофункциональной застройки	до 50	до 40	25
О-2	Общественной специализированной застройки	до 50	до 40	25

Физические параметры объектов и участков

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

Развитие общественной многофункциональной застройки следует осуществлять за счет:

коренной реконструкции и модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки;

формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания.

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

1.3.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Регламент А. Тип и подтипы производственных зон

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

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды.

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

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-23 – мест погребения;

П-3 – смешанная (производственно-деловая);

Три основных типа и подтип производственных зон отражены на Схеме функционального зонирования.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 15 % всей территории (в том числе и для мест погребения).

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

В зонах коммунальной застройки размещаются:

предприятия;

общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

В зонах смешанной застройки размещаются:

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

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

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды.

Дальнейшее проектирование и размещение объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду осуществляется в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

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

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

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

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне			
	Промыш- ленная П-1	Комму- нальная П-2	Мест погребения П-23	Смешанная П-3
ОСНОВНЫЕ				
Предприятия легкой и пищевой промышленности Предприятия электронной и приборостроительной отрасли	В	В	З	В
Предприятия промышленности стройматериалов	В	В	З	В
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей	В	В	З	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне			
	Промыш- ленная П-1	Комму- нальная П-2	Мест погребения П-23	Смешанная П-3
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	В	В	З	В
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	В	В	З	В
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	П	В	З	В
Объекты малого бизнеса	П	В	З	П
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	П	В	З	В
Предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО	В	В	З	З
Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	В	З	З	З
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи)	В	В	З	В
Склады, базы	П	П	З	В
Объекты инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.)	В	В	В	В
Пожарные депо	В	В	З	В
Кладбища	З	З	П	З
ТЭЦ	П	В	З	З
Железнодорожные станции пассажирские	В	В	З	З
Железнодорожные грузовые станции и склады	В	В	З	З
Железнодорожные технические станции, резервные парки	В	В	З	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне			
	Промыш- ленная П-1	Комму- нальная П-2	Мест погребения П-23	Смешанная П-3
Автовокзалы междугородные	В	В	З	З
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	В	П	З	В
Таможенные терминалы	В	В	З	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ				
Многоквартирные жилые дома	З	З	З	В*
Усадебная застройка	З	З	З	З
Общежития	В*	З	З	В*
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	В**	З	З	В**
Предприятия торговли	В***	В***	В	В
Предприятия общественного питания и бытового обслуживания	В***	В***	З	В***
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	З	З	З	З
Учреждения среднего специального образования	В****	В****	З	В****
Учреждения культуры и развлечений	З	З	З	В
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки)	В	В	З	В
Административные здания, проектные организации, кредитно- финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	В	В	З	П
Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З	З	З	З
Культовые объекты	З	З	П	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне			
	Промыш- ленная П-1	Комму- нальная П-2	Мест погребения П-23	Смешанная П-3
Объекты зеленого строи- тельства ограниченного пользования	П	П	З	П

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

**Только для учреждений здравоохранения обслуживающих работающих на предприятиях.

***Только на примагистральных территориях.

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

Регламент В. Параметры застройки производственных зон

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

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

Застроенность и озелененность производственных территорий:

Подтип производствен- ной зоны	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озелененности (не менее)
П-1	промышленная	40 - 50	15
П-2	коммунальная	35 - 40	15
П-23	мест погребения	10	15
П-3	смешанная	35 - 40	15

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

1.3.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтно-рекреационных зонах

Регламент А. Подтипы рекреационной зоны

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

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

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками

Р-11 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары);

Р-12 - озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (мемориальные скверы);

Р-13 – зона кратковременной рекреации у воды (пляж);

Р-2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки);

Р-21 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки);

Р-22 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса ГЛХУ «Барановичский лесхоз»).

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

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

На рекреационных территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

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

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

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

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

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

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

№ №	Строительные объекты	Функциональные зоны				
		Р-11	Р – 12	Р-13	Р-21	Р-22
1.	Объекты озеленения					
1.1.	парки	П	З	З	П	З
1.2.	дендропарки	В	З	З	В	З
1.3.	скверы	П	П	З	В	З
1.4.	бульвары	П	З	З	З	З
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	З	З	З	П	В
1.6.	ООПТ	В	В	В	В	З
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В	З	З	В	З
1.8.	кладбища	З	З	З	З	З
1.9.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	В	З	П	З
1.10.	пункты оказания первой медицинской помощи	В	З	З	В	З

№ №	Строительные объекты	Функциональные зоны				
		P-11	P – 12	P-13	P-21	P-22
1.1 1.	Зоны рекреации у воды	В	З	П	П	З
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения					
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	П	З	З	В	З
2.2.	объекты физкультуры и спорта	П	З	З	В	З
2.3	Площадки для занятия физкультурой и спортом	П	З	В	П	З
2.4.	Объекты торгово-бытового назначения	В*	З	З	З	З
2.5.	Временные торговые павильоны	В	З	В	В	З
2.6.	Информационные стенды	П	П	П	П	З
2.7.	Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	В	П	П	П	З
2.8.	Объекты общественного питания	В*	П	В	В*	З
2.9.	Выставочные экспозиции	В*	В*	В	В*	З
2.1 0.	Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*	З	В	В*	З
2.1 1.	Пункты проката	В	З	В	В	З
2.1 2.	Общественные туалеты	П	П	В	П	З
2.1 3.	Пункты оказания медицинской помощи	В*	З	В	В*	З
2.1 4	Административные объекты	В*	З	З	В*	З
2.1 5	Станции (посты) спасения на водах	В	З	П	В	З
2.1 6	Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок,	П	П	П	П	З

№ №	Строительные объекты	Функциональные зоны				
		P-11	P – 12	P-13	P-21	P-22
	скамейки, урны, памятники и другое)					
3.	Дополнительные объекты					3
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	3	3	3	3	3
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	3	3	3	3	3
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	3	3	3	3	3
3.4.	научно-образовательные	3	3	3	3	3
3.5.	культурно-просветительные	3	3	3	3	3
3.6.	все типы жилых домов	3	3	3	3	3
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	3	3	3	3	3
3.8.	культовые объекты	В*	В*	3	В*	3
3.9.	административные и офисно-деловые объекты	3	3	3	3	3
3.10.	пожарные депо	3	3	3	3	3
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	3	3	3	3	3
3.12.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В*	В*	В*	В*	3
3.14.	площадки для выгула и дрессуры собак	3	3	3	В*	3
4.	Иные объекты	3	3	3	3	3

* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

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

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»¹.

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
Р-11, Р-12, Р-13	Парковый МАФ, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	65*	30*	5*	60-100
Р-21	Лесопарковый, лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для мест	95	4	1	До 60

¹ утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
	кратковременного отдыха.				
Р-22	Благоустройство отсутствует.	Определяется лесостроительным проектом			

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

Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент А. Подтипы ландшафтной зоны специального назначения

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

В настоящем проекте выделяется 1 тип данной зоны: Л-11 – озелененные территории специального назначения в границах СЗЗ, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на не менее 80 процентах ее площади.

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

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-11 на Р-11 или Р-21. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-11 или Р-21.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения

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

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Л-11	
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	В*	
1.2.	дендропарки	В*	
1.3.	скверы	В*	
1.4.	бульвары	В*	
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В*	
1.6.	ООПТ	В	
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З	
1.8.	кладбища	В**	
1.9.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	
1.10.	пункты оказания первой медицинской помощи	З	
1.11.	административные объекты	В**	
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В**	
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В**	
2.3.	аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа	В**	
2.4.	объекты водных видов отдыха	В**	
2.5.	объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**	

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Л-11	
2.6.	объекты общественного питания	В**	
2.7.	клубы по интересам	В**	
3.	Дополнительные объекты		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	
3.4.	научно-образовательные	З	
3.5.	культурно-просветительные	З	
3.6.	все типы жилых домов	З	
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	В**	
3.8.	культовые объекты	В**	
3.9.	административные и офисно-деловые объекты	В**	
3.10.	пожарные депо	В**	
3.11.	объекты торговли и бытового обслуживания	В**	
3.12.	объекты производственного и коммунального назначения	В**	
3.13.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**	
3.14.	площадки для выгула и дрессуры собак	П	
4.	Иные объекты	З	

* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов и изменения функциональной зоны Л-11 на Р-11 или Р-21 перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в функциональной зоне Р-11 или Р-21.

** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения % озелененности СЗЗ

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

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Параметры использования территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) определяется в проекте санитарно-защитной зоны.

Настоящим Генеральным планом для территорий ландшафтной зоны специального назначения устанавливается озелененность – не менее 90%.

В случае расположения СЗЗ на земельных участках разных землепользователей площади озелененных территорий, расположенные на землях этих землепользователей в границах СЗЗ, суммируются и учитываются при оценке озелененности СЗЗ.

1.3.5 Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон

На Схеме функционального зонирования выделены зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.

Зоны транспортной инфраструктуры включают в себя территории транспортных коммуникаций и специализированных (профильных) объектов, представляют собой совокупность системы коммуникаций и сооружений внешнего, городского и пригородного транспорта, узлов их взаимодействия, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории населённого пункта и пригородной зоне.

В генеральном плане зоны транспортной инфраструктуры с учетом основного вида (Т) подразделяются на следующие типы:

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-2 – транспортных сооружений;

Т-22 – транспортно-общественных объектов.

Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории железной дороги, улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля. Территории транспортных объектов включают в себя территории, предназначенные для строительства транспортно-пересадочных узлов, автостанций, автовокзалов, объектов технического обслуживания транспортных средств, гаражей, стоянок, паркингов и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля.

Территории, определённые под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны, а транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60%. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6%.

Зоны инженерной инфраструктуры включают в себя территории головных инженерных сооружений (И-2) и должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 15%.

Зоны специального назначения (СН) подразделяются на зоны объектов специального назначения (СН-1) – пожарное депо и режимных объектов и территорий (СН-2).

Дальнейшее проектирование и размещение объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, осуществляется в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

1.4. Зоны комплексной градостроительной реконструкции

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

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

В Генеральном плане выделена регулируемая зона **ИР** – зона изменения режима использования территории, где при сохранении типа меняется интенсивность застройки.

Зона изменения режима использования территории (ИР) включает в себя следующие формы освоения: сохранение и реконструкция.

Зона изменения режима использования территории в г.Барановичи включает в себя территории замены усадебной застройки на общественную, общественно-жилую или многоквартирную. Также к этому подтипу относится замена усадебной застройки на более современную с высоким архитектурно-эстетическим уровнем.

Границы зон изменения режима использования территории определяются и уточняются при разработке градостроительного проекта детального планирования.

Генеральным планом устанавливается приоритет реконструкции усадебной застройки с возможностью размещения общественных и жилых объектов. Выделены следующие регулируемые зоны:

реконструкция с возможностью размещения общественной многофункциональной застройки;

реконструкция с возможностью размещения многоквартирной застройки;

реконструкция с возможностью размещения производственной смешанной застройки;

модернизация усадебной застройки.

В зоне размещения общественной многофункциональной застройки предусмотрено размещение объектов, в соответствии с регламентами функциональной зоны О-1, а также замена застройки на более современную с высоким архитектурно-эстетическим уровнем, в том числе на блокированную и многоквартирную.

В зоне размещения многоквартирной застройки предусмотрено размещение объектов, в соответствии с регламентами функциональной зоны Ж-1.

В зоне размещения производственной смешанной застройки предусмотрено размещение объектов, в соответствии с регламентами функциональной зоны П-3.

Реконструкция жилых кварталов представляют собой непрерывный процесс преобразования и обновления планировки и застройки с целью улучшения условий жизнедеятельности населения и обеспечения эффективного функционирования всех элементов градостроительного образования. Преобразование жилой среды необходимо осуществлять исходя из интересов местного населения, а также поселения в целом как народнохозяйственного комплекса.

Исходя из этого реконструкция, предусматриваемая проектом в пределах расчетного срока, не предполагает коренного преобразования территории со сменой ее функционального назначения, а носит выборочный локальный характер. Так, проектом предлагается реконструкция усадебной застройки в центральной части населенного пункта.

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон в пределах городской черты выделена регулирующая зона **ПО** – перспективного освоения. Регламент данной зоны предполагает сохранение существующего землепользования до начала освоения территории под жилую и общественную застройку. В северной части города в районе улицы Доминикана зарезервированы территории для перспективного развития смешанной застройки. Зоны перспективного освоения выделены на территории военного городка №9,14 в районе улиц 50 лет БССР и Чернышевского, территории военного городка №1 и войсковой части Министерства обороны Республики Беларусь по ул. Чурилина, в районе 6-го Вишневого переулка и улицы Узноговской.