



# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.ПИНСКА

ОБЪЕКТ №22.23  
ДОГОВОР 11-ГР/23

22.23-00.ГР

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

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

Заказчик: Министерство архитектуры и строительства  
Республики Беларусь

Н/С  
Объект № 22.23  
Договор 11-ГР/23  
Инв. № 40129  
Экз. №

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г. ПИНСКА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ  
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

22.23-00. ГР

Директор предприятия

Заместитель директора предприятия

Заместитель директора предприятия

Начальник архитектурно-планировочной  
мастерской

Главный архитектор проекта

А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

О.М. Мазан

И.И. Танаевская

А.В. Вербицкая



март, 2025 г.



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ .....</b>	<b>5</b>
<b>1. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ .....</b>	<b>6</b>
<b>3. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ (ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ) ЗОН .....</b>	<b>7</b>
3.1. Регламенты функционального использования территории .....	11
3.1.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах .....	11
3.1.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах ..	20
3.1.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах .....	27
3.1.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах .....	32
3.1.5. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения .....	36
3.1.6. Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры .....	37
3.1.7. Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне....	39
3.1.8. Регламенты использования территорий специального назначения и по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	40
<b>4. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ .....</b>	<b>42</b>
4.1. Зона планировочных поясов города.....	47
4.2. Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций .....	49
4.3. Охраны окружающей среды. Экологические регламенты .....	50
4.4. Охраны историко-культурного наследия .....	54
4.5. Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки.....	55
4.6. Регламент комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий .....	56
4.7. Регламенты использования территорий перспективного освоения.....	58
4.8. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	59

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.Пинска» (объект № 22.23, далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании постановления Совета Министров Республики Беларусь от 30 декабря 2022 года. №941 «Об утверждении перечня градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в 2023 году» по заказу Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, согласно договора от 31 мая 2023 года №11-ГР/23 и в соответствии с заданием на проектирование (Приложение 1 к договору от 31.05.2023 г. №11-ГР/23).

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена:

окончание срока реализации первого этапа планирования (2020 год) действующего градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Пинска» (объект №13.15), разработанного в 2015-2016 гг. и утвержденного Постановлением Совета министров Республики Беларусь от 21 марта 2020 г. №247;

определением дальнейшей стратегии социально–экономического и территориального развития города с учетом его значения в системе расселения Республики Беларусь как опорного центра национальной системы расселения, административного центра Пинского района;

развитием и преобразованием территорий городского населенного пункта (большого города), формированием доступной, комфортной и привлекательной современной среды для жизни.

Генеральный план разработан в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

В основу Генерального плана положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь.

В Генеральном плане учтены:

градостроительные проекты общего планирования – «Схема комплексной территориальной организации (далее – СКТО) Брестской области» (объект №49.14, 2014 г.); «СКТО Пинского района» (объект №46.14, 2014 г.);

градостроительные проекты детального планирования – «Детальный план (далее – ДП) Юго-Западного жилого района г.Пинска»

(объект №15.18, 2018 г.) утвержденный Решением Пинского городского исполнительного комитета (далее – Пинского ГИК) от 27.11.2020 г. №1387; «ДП исторического центра г.Пинска с проектом регенерации исторической застройки» (объект №14.19, 2019 г.), утвержденный Решением Пинского ГИК от 09.02.2021 г. №133; «ДП Северо-Западного жилого района г. Пинска» (объект №12.18, 2018 г.), утвержденный Решением Пинского ГИК от 25.01.2022 г. №78;

ранее разработанная проектная документация (в том числе проекты застройки отдельных территорий и (или) участков города), программы благоустройства, развития инженерной и транспортной инфраструктуры, и иные проекты.

Существующая граница г. Пинска (существующая городская черта на дату регистрации от 31.12.2010 года), действующая на момент заключения договора о разработке Генерального плана, принята согласно материалов об административно-территориальном делении Пинского района, приобретенных у ГУП «Национальное кадастровое агентство» на 09.06.2023 года, а также на основании данных официальных информационных ресурсов – публичной кадастровой карты Республики Беларусь и Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь.

В Проекте площадь территории, рассматриваемая в границах: стратегического плана составляет 48,46 тыс. га;

площадь территории опорного историко-архитектурного плана – 480 га.

Генеральный план разрабатываться на информационной базе и исходных данных на 1 января 2023 г.

Генеральным планом устанавливаются следующие этапы планирования:

1 этап (первоочередные мероприятия (далее – 1 этап)) – 2035 год;

2 этап (расчетный срок (далее – 2 этап)) – 2040 год.

Утвержденный Генеральный план является основой: для долгосрочного планирования инвестиционных процессов на проектируемой территории; для планирования архитектурной, градостроительной и строительной деятельности; для разработки и (или) корректировки с учетом современной градостроительной ситуации градостроительных проектов специального планирования и детального планирования, а также других проектов на отдельные территории города.

# РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

## 1. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории г.Пинска. В Проекте установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в границах их перспективной черты.

Градостроительные регламенты определяют основные требования к застройке соответствующих территорий, предусмотрены для основных функциональных зон и устанавливают сочетания основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, водных объектов, земель запаса, земель природоохранного и историко-культурного назначения.

Градостроительные регламенты Генерального плана подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, где могут быть уточнены границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

Генеральным планом выделены регулирующие (функциональные) и регулируемые (планировочные) зоны.

Регулирующие (функциональные) зоны – определяют функциональное зонирование территорий, а также параметры застройки, основной и допустимые дополнительные виды использования территорий и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Регулируемые (планировочные) зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий регулирующих (функциональных) зон.

Градостроительные регламенты, установленные для трех основных регулирующих (функциональных) зон населенного пункта – жилой, общественно-деловой, производственной и рекреационной, относятся к утверждаемой части Генерального плана. Градостроительные регламенты дополнительных регулирующих (функциональных) зон и регулируемых (планировочных) зон населенного пункта относятся к обосновывающей части Генерального плана.

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 22.23-00. ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование»

## 2. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.

Регулирование развития функциональных зон на территории города и стратегии пространственного развития основано на учете функциональных, строительных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

### **Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон**

устанавливается по преобладающему (более 50 процентов) функциональному использованию территории, который дополняется другими совместимыми и целесообразными видами, поддерживающими основную функцию. В пределах функциональной зоны выделяются типы зоны, определяемые характером застройки и показателем интенсивности (застроенность) использования территории;

устанавливается для функциональной зоны или участка с учетом местоположения в планировочной структуре населенного пункта, включает следующие показатели:

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры элементов застройки.

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон относятся жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, к не застраиваемым – рекреационные, ландшафтные специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные требования к застройке (плотность жилищного фонда, застроенность, озелененность) установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства. Требования к застройке подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования.

### 3. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ (ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ) ЗОН

В Генеральном плане г. Пинска в пределах перспективной границы населенного пункта выделены следующие **виды—регулирующих (функциональных) зон**:

**(Ж) жилая зона** – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, коммунально-бытового, культового назначения, стоянок, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, территории для 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-деловая зона** – территории, предназначенные для размещения объектов деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных объектов, организаций системы образования, культуры, здравоохранения, научных организаций, объектов культового назначения, санаторно-курортного лечения и оздоровления, отдыха и туризма, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, а также стоянок, парковок автомобильного транспорта, территории для велоинфраструктуры;

**(П) Производственная зона** – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, а также мест погребения;

**(Р) Рекреационная зона** – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, скверы, бульвары, городские леса, ботанические сады, дендрологические парки, а также расположенные на землях общего пользования населенных пунктов зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды;

**(Л) Ландшафтная зона специального назначения** – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, территории противоэрозионных насаждений, расположенных на землях общего пользования.

Озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коридоров, противопожарных расстояний от существующих лесных массивов до линии (границ) жилой



застройки и минимальных расстояний от оси автомобильных дорог до линии (границ) жилой застройки, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В санитарно-защитных зонах объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма;

**(Т и И) Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры** – территории, предназначенные для размещения и функционирования транспортных коммуникаций и сооружений на них, сооружений и сетей электросвязи, систем тепло- и электроснабжения, инженерного оборудования. Для предотвращения их вредного воздействия на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

Также территории транспортной инфраструктуры включают территории транспортных объектов. А территории транспортных объектов, в том числе включают в себя территории, предназначенные для размещения и (или) строительства мест временного и постоянного хранения автомобилей (в том числе: гараж-стоянка (паркинг), автоматизированный гараж-стоянка, встроенный (встроенно-пристроенный, надстроенный) гараж-стоянка, гараж-стоянка закрытого типа, механизированный гараж-стоянка, многоэтажный гараж-стоянка, надземный гараж стоянка, гараж-стоянка открытого типа, подземный гараж-стоянка, пристроенный гараж-стоянка, комбинированный гараж стоянка, гараж-стоянка с грузовыми лифтами (далее – места хранения автотранспорта и (или) гараж-стоянка); стоянка и (или) автомобильная парковка (парковка) (далее – автомобильные стоянки и парковки); гараж-стоянка боксового типа и (или) гаражи-стоянки боксового типа (далее – боксовые гаражи)), и прочие объекты транспортно-обслуживающего профиля (в том числе зарядных станций – ЭЗС);

**(С) Сельскохозяйственная зона** – территории с преобладанием сельскохозяйственных земель, предназначенные для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с градостроительным проектом;

**(СН) Зона специального назначения** – территории, предназначенные для размещения режимных и иных объектов, в том

числе объектов Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь (например, пожарных депо), в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования.

Типология регулирующих (функциональных) и регулируемых зон, выделенных на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование», принята в соответствии с таблицей 3.1.

Таблица 3.1

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3) <i>(общественно-жилая многоквартирная застройка и общественно-жилая усадебная застройка)</i>
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2) <i>школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)</i> <i>культовых объектов (О-2.8)</i>
	Смешанная пространственно застройка (О-3)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2) <i>мест погребения (П-2.3)</i>
	Смешанная (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высоким и средними рекреационными нагрузками (Р-1) <i>Кратковременной рекреации у воды (Р-1.4)</i>
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
	Городские леса (Р-2.2)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленения специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1) <i>(площадей, пешеходных зон и улиц, пешеходных зон и улиц с возможностью проезда , внешнего транспорта)</i>
	Транспортных сооружений (Т-2)

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ	
	<p><i>(предприятий по обслуживанию транспортных средств (вокзалы),</i>  <i>предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО),</i>  <i>мест хранения автомобильного транспорта,</i>  <i>сооружений и устройств городского пассажирского транспорта,</i>  <i>сооружений водного транспорта,</i>  <i>мест хранения водного транспорта)</i></p>
<b>ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)</b>	Инженерных коридоров (И-1)
	Инженерных объектов и сооружений (И-2)
	Берегоукрепительные сооружения (И-4)
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)</b>	Огородничества, коллективного садоводства (С-2)
	Ведения личного подсобного хозяйства (С-4)
<b>СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)</b>	Объектов специального назначения (СН-1) <i>Объектов МЧС (СН-1.1)</i>
	Земли Министерства обороны (СН-3)

### 3.1. Регламенты функционального использования территории

#### 3.1.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах

##### Регламент функциональный

Жилая зона (Ж), с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы:

Ж-1 – многоквартирная застройка.

Ж-2 – усадебная застройка.

Ж-3 – смешанная застройка (общественно-жилая многоквартирная застройка и общественно-жилая усадебная застройка).

**Зона жилой многоквартирной застройки** включают территории комплексной застройки, на которых расположены жилые многоквартирные дома малоэтажные, среднеэтажные, многоэтажные и (или) повышенной этажности, и (или) переменной этажности, общежития и (или) ведомственное жилье, и (или) арендное жилье, объекты повседневного обслуживания (в том числе встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие), учреждения дошкольного и общего среднего образования, зеленые насаждения ограниченного пользования, площадки для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и школьного возраста, спортивные площадки и (или) занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик), хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и парковки, устройство боксовых гаражей запрещено), ЭЗС1, объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и проезды.

В зоне жилой многоквартирной застройки приоритетным является размещение жилых многоквартирных домов различной этажности (в том числе – малоэтажных (1-3 этажа), среднеэтажных (4-5 этажей), многоэтажных (6-9 этажей), повышенной этажности (10-16 этажей) и переменной этажности) с сопутствующей инфраструктурой и, при необходимости, объектами повседневного спроса шаговой доступности) при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции, а также при условии наличия специальной пожарной

<sup>1</sup> При обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе Методических рекомендаций по определению мест размещения зарядных станций, разработке схем размещения зарядных станций, утвержденных Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24.03.2022 № 38.

аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарного депо).

В зоне жилой многоквартирной застройки возможно размещать: жилые многоквартирные дома повышенной этажности (10-16 этажей) при обязательном условии согласования с местными исполнительными и распорядительными органами, в т. ч. с ГУ «Пинским зональный центр гигиены и эпидемиологии» и Пинским районный отдел по чрезвычайным ситуациям, и с обязательным условием соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции, а также при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарного депо); общественные объекты (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие объекты, в т. ч. объекты повседневного обслуживания и (или) торгово-бытового обслуживания – магазины, торговые центры, объекты общественного питания, объекты почтовой связи, объекты банковских услуг (в т.ч. банкоматы, инфокиоски и т.п.), небанковские кредитно-финансовые организации, информационные центры, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны, тароматы и т.п.); учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования (в том числе – начальная школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования (классы I ступени общего среднего образования) и (или) средняя школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования); учреждения и (или) объекты внешкольного или дополнительного образования и воспитания (школы искусств и (или) эстетического воспитания, воскресные школы и т.п.); специализированные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, спортивные школы и т.п.); учреждения здравоохранения и (или) лечебно-оздоровительные объекты (за исключением станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, больниц, специализированных больниц и (или) иных специализированных поликлинических объектов или диспансеров); учреждения соцобеспечения (за исключением объектов с дневным пребыванием и (или) домов-интернатов); объекты туристического сервиса (в т. ч. гостиничные объекты – мини-гостиницы, гостиницы домашнего типа, туристические бюро и (или) агентства и т.п.); зеленые насаждения ограниченного пользования; площадки для отдыха взрослого населения и (или) игр детей; площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста; площадки для занятий физкультурой; физкультурно-спортивные сооружения и (или) объекты (в т. ч. ФОК, спортивные



площадки, за исключением крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) комплексов с трибунами); хозяйственные площадки, в т. ч. для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов; площадки для выгула собак (за исключением комплексов (ОКД) дрессировки собак); площадки для хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения; места временного и (или) постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и парковки, и (или) экопарковки, за исключением гаражей боксового типа и (или) гаражных кооперативов); объекты инженерной инфраструктуры (в т. ч. инженерно-технические объекты – АТС, ТП, районные котельные и т. п.); улицы местного значения и проезды. Также возможно размещение: культовых объектов (за исключением крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей); общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых, ЭЗС в составе плоскостных автомобильных стоянок и парковок при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

Также при необходимости и (или) при наличии инвестиционного предложения с последующим выкупом с аукциона земельных участков, и (или) земельного участка застройщиком государственной и (или) не государственной формы собственности в зоне жилой многоквартирной застройки (в т. ч. смешанной застройки – общественно-жилой многоквартирной) возможно формирование, размещение и (или) строительство только высокоплотной жилой усадебной застройки блокированного типа с земельным участком до 0,06 га (максимум до 0,08 га), этажностью до 3 (трех) этажей (в т. ч. возможностью устройства мансардного этажа) при обязательном условии – согласования с местными исполнительными и распорядительными органами (в т. ч. Отделом архитектуры и строительства Пинского РИК) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА (в том числе СП 1.02.01-2023), обязательным условием разработки предпроектной (прединвестиционной) документации, разработке градостроительного проекта детального планирования, архитектурно-планировочной концепции и (или) иной проектной документации последующих стадий проектирования (далее – *Спец.Условия*).

В границах зоны жилой многоквартирной застройки запрещается размещение и (или) строительство: усадебной жилой застройки (за исключением только высокоплотной застройки блокированного типа

при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия I*); торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 кв. м и более квадратных метров; крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных); учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т. п.) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, производственно-деловых объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т. ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т. п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские, шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа; сооружений и (или) коммуникации транспорта (в т. ч. объектов и коммуникаций внешнего транспорта), связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

**Зоны жилой усадебной застройки** включают территории комплексной застройки, на которых расположены усадебные дома, объекты повседневного обслуживания, зеленые насаждения ограниченного пользования, объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, улицы, проезды.

В зоне жилой усадебной застройки возможно размещать: жилые усадебные дома коттеджного и (или) блокированного типа; гостевые домики в составе застройки коттеджного типа; ведомственные жилые объекты (ведомственное жилье); многоквартирные малоэтажные жилые дома этажностью 1-3 этажа (в т. ч. с возможностью устройства мансардного этажа) при необходимости и (или) наличии инвестиционного предложения с обязательным условием соблюдения действующих НПА и ТНПА, и согласования с местными исполнительными и распорядительными органами; общественные объекты (в т. ч. встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие,

объекты повседневного обслуживания и (или) торгово-бытового обслуживания – торговые объекты, объекты культурно-бытового обслуживания, объекты общественного питания, гостиничные объекты (мини-гостиницы, и (или) домашние гостиницы, и (или) гостевые домики и т.п.), аптеки и т.п.); учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования; учреждения внешкольного образования и (или) воспитания; объекты инженерной инфраструктуры (в т. ч. инженерно-технические объекты – АТС, ТП, районные котельные и т.п.); хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по разделному сбору коммунальных отходов; улицы и (или) проезды; зеленные насаждения ограниченного пользования; площадки для отдыха взрослого населения и (или) игр детей; площадки для занятий физкультурой; площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста. Также возможно размещение: культовых объектов; общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

Также при необходимости и (или) при наличии инвестиционного предложения с последующим выкупом с аукциона земельных участков, и (или) земельного участка застройщиком не государственной формы собственности в зоне жилой усадебной застройки (в т. ч. смешанной застройки – общественно-жилой усадебной) возможно формирование, размещение и (или) строительство жилой многоквартирной застройки малоэтажной (1-3 эт.) и (или) среднеэтажной (4-5 эт.) при обязательном условии – согласования с местными исполнительными и распорядительными органами (в т. ч. Отделом архитектуры и строительства Пинского РИК) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА (в том числе СП 1.02.01-2023), обязательным условием разработки предпроектной (прединвестиционной) документации, разработке градостроительного проекта детального планирования, архитектурно-планировочной концепции и (или) иной проектной документации последующих стадий проектирования (далее – *Спец. Условия2*).

В границах зоны жилой усадебной застройки запрещается размещение и (или) строительство: многоквартирных многоэтажных (6-9 этажей), повышенной этажности (10-16 этажей) и переменной этажности жилых многоквартирных домов этажностью 6-10 этажей и (или) более этажей (за исключением многоквартирных малоэтажных жилых домов этажностью 1-3 этажа с возможностью устройства

мансардного этажа и (или) многоквартирных среднеэтажных жилых домов этажностью 4-5 этажей при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия2*); торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 кв. м и более квадратных метров; крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных); учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п.) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, производственно-деловых объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т. ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т. п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские, шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа (за исключением боксовых гаражей для хранения личного автотранспорта в границах одного усадебного участка и (или) одного домовладения); сооружений и (или) коммуникации транспорта (в т. ч. объектов и коммуникаций внешнего транспорта), связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т.ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

**Зоны жилой смешанной застройки** (смешанной общественно-жилой многоквартирной, смешанной общественно-жилой усадебной застройки) включают территории, на которых в пределах одного структурно-планировочного элемента могут размещаться жилые здания разного типа: жилая многоквартирная застройка, жилая усадебная застройка (застройка коттеджного и (или) блокированного типа), общественные объекты (многофункциональные и (или) специализированные, объекты социально-гарантированного обслуживания, повседневного обслуживания и (или) шаговой доступности, в т. ч. встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие), объекты сектора туристических услуг, учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования (в том числе – начальная школа с

возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования (классы I ступени общего среднего образования) и (или) средняя школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования), зеленые насаждения общего пользования с высокими и (или) средними рекреационными нагрузками, зеленные насаждения ограниченного пользования, площадки для отдыха взрослого населения, игр детей, спортивные площадки и (или) для занятий физкультурой, места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и парковки, гаражи для индивидуального автотранспорта в составе усадебной застройки, но запрещено размещение объектов и предприятий по обслуживанию транспортных средств (например, СТО, шиномонтаж и т.п.) и гаражных массивов или гаражных кооперативов), объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки и постройки, в том числе для установки контейнеров по раздельному коммунальных отходов, улицы, проезды. Также возможно размещение: культовых объектов (за исключением крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей); общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых, ЭЗС в составе плоскостных автомобильных стоянок и парковок при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

В зоне жилой смешанной застройки (смешанной общественно-жилой многоквартирной и (или) смешанной общественно-жилой усадебной) запрещено размещение: торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 и более квадратных метров; крупных культовых комплексов; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи, станций переливания крови, иных специализированных поликлинических объектов, диспансеров и (или) больниц; учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п.) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, производственно-деловых объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т.ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т.п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские, шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов или гаражных кооперативов; объектов и коммуникаций



внешнего транспорта; сооружений и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Тип, подтип, параметры застройки, конфигурацию функциональных зон, виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в зоне жилой застройки (многоквартирной и усадебной), смешанной застройки (общественно-жилой многоквартирной застройки и общественно-жилой усадебной застройки) устанавливаются, корректируются, конкретизируются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и иной проектной документации, в т. ч. градостроительного паспорта земельного участка.

Территории перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой городской черты г. Пинска могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования, в том числе проектов детального планирования, с обязательным условием предварительной разработкой концепции развития данных территорий.

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон устанавливаются в соответствии с таблицей 3.1.1.1

Таблица 3.1.1.1

Тип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда*, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения*, чел./га
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка		
многоквартирная застройка		не менее 2000*	не менее 70*
Ж-2	Жилая усадебная застройка		
усадебная существующая застройка с размером участка до 0,25 га		не менее 500*	не менее 10*
усадебная застройка для застройки, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе от 0,09 га до 0,15 га		не менее 750*	не менее 10*
усадебная новая застройка с размером участка до 0,10 га		не менее 500*	не менее 10*
Ж-3	Жилая смешанная застройка		
жилая смешанная		не менее 1000*	не менее 30*
общественно-жилая многоквартирная		не менее 2000*	не менее 50*
общественно-жилая усадебная		не менее 500* и	не менее 10*

	не более 1500*	
Примечания: 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 чем на 15% в меньшую и (или) большую сторону. 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. * показатели плотности жилищного фонда и плотности населения могут корректироваться, уточняться при последующем проектировании.		

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 3.1.1.2

Таблица 3.1.1.2

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %*		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки	не менее 60%	-	не более 40%
2. Зона жилой усадебной застройки	-	не менее 70%	не более 30%
3. Зона смешанной застройки			
общественно-жилая многоквартирная	не менее 60%	-	не более 40%
общественно-жилая усадебная	-	не менее 60%	не более 40%
Примечание: * баланс территории должен составлять 100 %			

Генеральным планом регулируются физические параметры жилой усадебной застройки 3.1.1.3

Таблица 3.1.1.3

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
1. Величина земельного участка*, включая площадь застройки, кв.м	для существующей застройки: от 600* до 2500
	для застройки, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе: от 1300* до 2300*
	новое строительство : от 1000* до 1500*
2. Высота застройки, эт.	1-2 этажа, возможно устройство мансарды
Примечание: * площадь земельного участка в жилой усадебной застройке может корректироваться, уточняться при последующем проектировании.	

Генеральным планом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

этажность – от 1 до 10 этажей, также возможно формирование 11 этажной и (или) более этажей, но не более 16 этажей, «точечной» застройки при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарного депо), а также при обязательном условии соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. требований подпункта 4.3.12 пункта 4.3 СН 3.01.03-2020.

### **3.1.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах**

#### **Регламент функциональный**

Общественно-деловая зона (**О**), с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы, в том числе с выделением двух подтипов:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки;

*О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений;*

*О-2.8 – культовых объектов.*

Важным аспектом создания общественных зон является гибкость, многофункциональных общественных пространств в среде населенного пункта.

**Зоны общественной многофункциональной застройки** формируются в районах нового жилищного строительства, в контактной зоне основных планировочных осей г.Пинска, а также в районе пойменных территорий р.Пина. Они включают объекты общественной застройки различной функциональной и (или) целевой направленности (в т.ч. учреждения управления, административные и (или) административно-деловые объекты, учебные организации, объекты культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта, учреждения образования (в т.ч. дополнительного), социально-гарантированные объекты, другие объекты общественного обслуживания и (или) назначения, объекты сектора туризма (в т.ч. туристско-рекреационных объектов (комплексы отдыха и туризма), зеленые насаждения общего и (или) ограниченного пользования, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, места временного и постоянного хранения автомобилей (плоскостные автомобильные стоянки, парковки и экопарковки,

устройство иных гаражей-стоянок, боксовых гаражей запрещено), ЭЗС, объекты инженерной инфраструктуры, проезды.

В зоне общественной многофункциональной застройки возможно размещать: административные и (или) административно-деловые объекты и (или) учреждения (объекты органов государственного управления и местного самоуправления; финансово-кредитные учреждения, общественных организаций издательств, редакций, информационные центры и т.п.); торговые объекты (торговые центры, фирменные и специализированные магазины, за исключением оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков и баз); объекты общественного питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания и т. п.); объекты сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты), объекты отдыха и туризма; объекты культурно-бытового и (или) торгово-бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания и т.п.); учреждения образования (за исключением учреждений среднеспециального и высшего образования); лечебно-оздоровительных объектов и (или) учреждений здравоохранения (за исключением станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т.ч. специализированных)); объекты почтовой связи и электросвязи; культурно-просветительские и досугово-развлекательные (дома культуры, музеи, выставочные залы, галереи, мини-кинотеатры и (или) кино-комнаты (домашний кинотеатр), библиотеки, караоке-клубы, центры досуга и т.п.); физкультурно-спортивные здания, сооружения или объекты (ФОК, клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, спортивные площадки и т.п.); культовые объекты за исключением крупных культовых комплексов; инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.); места временного хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки, плоскостные автомобильные стоянки гостевые и временного хранения, за исключением гаражей боксового типа, гаражных кооперативов и (или) массивов); общественные туалеты; озелененные территории общего и (или) ограниченного пользования. Также возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ; многоквартирных жилых домов при условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план».

В зоне общественной многофункциональной застройки запрещено размещение: усадебной застройки всех типов и видов (в т.ч. коттеджного, блокированного типа); станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т.ч. специализированных); учреждений и объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п) за исключением ветаптек; производственных предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности; коммунальных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, производственно-деловых предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности (в т.ч. склады и базы); объектов, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

**Зоны общественной специализированной застройки** формируются преимущественно на территории жилых районов, примыкающих к магистралям, территориях и примыкают к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Данные зоны включают: комплексы профильных объектов (деловых, административно-деловых, учебных, лечебных, культурно-просветительских, спортивных и других профильных общественных объектов) в объеме не менее 50 % и объекты других общественных функций, доля которых составляет не более 30% территории зоны; объекты общественных организаций; предприятия и (или) объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, объекты туристического сервиса (в т.ч. гостиничные объекты), спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания; зеленые насаждения общего и (или) ограниченного пользования; сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующих «основных» видов общественной застройки и (или) объектов определенного целевого назначения.

В зоне общественной специализированной застройки возможно размещать: административные и (или) административно-деловые объекты и (или) учреждения (объекты органов государственного управления и местного самоуправления; финансово-кредитные учреждения, общественных организаций издательств, редакций, информационные центры и т.п.); торговые объекты (торговые центры, фирменные и специализированные магазины, за исключением оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков и баз); объекты общественного



питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания и т. п.); объекты сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты), объекты отдыха и туризма; объекты культурно-бытового и (или) торгово-бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания и т. п.); учреждения образования; лечебно-оздоровительных объектов и (или) учреждений здравоохранения (за исключением ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п); объекты почтовой связи и электросвязи; культурно-просветительские и досугово-развлекательные объекты и (или) учреждения; физкультурно-спортивные здания, сооружения или объекты; культовые объекты; места временного хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки, плоскостные автомобильные стоянки гостевые и временного хранения, за исключением гаражей боксового типа, гаражных кооперативов и (или) массивов); общественные туалеты; озелененные территории общего и (или) ограниченного пользования. Также возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ; многоквартирных жилых домов при условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план» (за исключением территории существующих и (или) формируемых на 1 этапе (до 2035г.), и (или) подлежащих к завершению освоения и вводу в эксплуатацию до 2035 года учреждений образования и культовых объектов в границах функциональных зон подтипа – *школьных и дошкольных учреждений и культовых объектов*).

В зоне общественной специализированной застройки запрещено размещение: усадебной застройки всех типов и видов (в т.ч. коттеджного, блокированного типа); учреждений и объектов ветеринарной службы (ветстанций, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т. п.) за исключением ветаптек и ветклиник; производственных предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности; коммунальных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, производственно-деловых предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности (в т.ч. склады и базы); объектов, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Размещение объектов ветеринарной службы, а именно – племенных, ветсанитарных, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п., возможно только в составе функциональной зоны «П-1», «П-2», за исключением «П-2.3», и (или) «П-3» при обязательном условии соблюдения НПА и ТНПА, в т. ч. ССЭТ

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

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно-профильной ориентации (не менее 50 % площади зоны, а в некоторых случаях не менее 70%) с возможностью размещения не более 20-30 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

### **Зоны смешанной пространственно застройки.**

Для функциональной зоны, смешанной пространственно застройки (О-3) соотношение общественных и жилых функций, застроенность и озелененность, физические параметры объектов и участков, и иные параметры определяются на последующих стадиях проектирования.

В составе данной застройки «О-3» при необходимости возможно развитие: общественной многофункциональной застройки (в т. ч. туристических, туристско-рекреационных, спортивно-туристических объектов и (или) комплексов, объектов экотуризма и т.п.); общественной специализированной застройки; жилой застройки различных типов, подтипов и этажности (многоквартирной и (или) усадебной); смешанной жилой застройки различных типов, подтипов и этажности (смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки и (или) смешанной общественно-жилой усадебной застройки); озеленения общего и (или) ограниченного пользования; объектов и (или) сооружений инженерной и (или) транспортной инфраструктуры (мест временного хранения автотранспорта). Также при обязательном условии согласования с местными исполнительными и распорядительными органами в составе смешанной пространственно застройки возможно: сохранять и улучшать существующую усадебную застройку посредством проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) проведения всех видов ремонта, в т. ч. капитального ремонта (например, делать все виды ремонта, в т.ч. капитальный ремонт, реконструировать дом и (или) пристраивать к нему пристройки, благоустраивать территорию, проводить инженерные сети и подключаться к ним, и т. п.); переводить жилые помещения (в т.ч. в первых этажах жилой многоквартирной застройки), жилые объекты в

общественные и (или) развивать общественную функцию на базе жилой застройки; при необходимости и (или) технико-экономическом обосновании, и (или) при наличии инвестиционного предложения осуществлять замену ветхого жилого строения на новое, в т. ч. замену усадебной застройки на многоквартирную, при условии, что объект недвижимости не имеет статуса ИКЦ и (или) не является историко-архитектурным объектом; возможно осуществлять замену (снос) ветхих строений (объектов недвижимости, застройки) на новые строения или застройку при обязательном условии, что объект недвижимости (ветхое строение, застройка) не имеет статус ИКЦ или не является исторической средовой застройкой (имеющие историко-культурную или художественную ценность, здания или сооружения исторической рядовой застройки).

В составе смешанной пространственно застройки запрещено размещение всех видов производственных предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности; коммунальных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности (в т.ч. складов и баз); объектов, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Все мероприятия по развитию территории, определенной для развития функциональной зоны смешанной пространственно застройки, осуществлять при обязательном условии:

согласования с местными исполнительными и распорядительными органами, и иными заинтересованными учреждениями, и ведомствами;

соблюдения законодательства в области архитектурной и градостроительной деятельности, санитарно-гигиенического благополучия населения, охраны окружающей среды и иных действующих НПА и ТНПА;

разработке архитектурно-планировочной концепции и (или) иной проектной документации последующих стадий проектирования, в том числе для единичных объектов.

Тип, подтип, параметры застройки, конфигурацию функциональных зон, виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловой зоне (многофункциональной, специализированной и смешанной пространственно застройки) устанавливаются, корректируются, конкретизируются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и иной проектной документации, в т. ч. градостроительного паспорта земельного участка.

Территории перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой городской черты г.Пинска общественной застройки могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования, в том числе проектов детального планирования, с обязательным условием предварительной разработкой концепции развития данных территорий.

Размещение объектов строительства, развитие застройки и иные мероприятия (в т.ч. модернизацию, реконструкцию, ремонт и т. д.) в границах функциональных зон всех типов и подтипов основного вида общественно-деловой зоны (О) осуществлять при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. ССЭТ, ЭкоНиП 17.01.06-001, постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 25.06.2019 г. №35, от 27.07.2017 г. №41 и от 09.08.2021 г. №53.

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице 3.1.2.1

Таблица 3.1.2.1

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне*	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	не менее 80%	не более 20%
Общественной специализированной застройки	не менее 70%	не более 30%
Примечание: * баланс территории должен составлять 100 %		

### **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 и специализированной 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» или проектов – «Градостроительный паспорт земельного участка».

В Генеральном плане не регламентируется высота общественной застройки, при этом высота этажа устанавливается (конкретизируется) на последующих стадиях проектирования с учетом технологической схемы производства.

### **3.1.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах**

#### **Регламент функциональный**

Производственная зона (П) с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы с выделением одного подтипа:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

*П-2.3 – мест погребения;*

П-3 – смешанная (производственно-деловая).

Зоны **производственной застройки** включают территории комплексной застройки, на которых расположены: промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; коммунальные, складские, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие, производственно-деловые объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; объекты сопутствующего обслуживания (административно-деловые объекты, офисы, торговые объекты и предприятия оптовой и мелкооптовой торговли (за исключением торговых объектов продовольственной группы товаров), объекты бытового обслуживания и общественного питания, медицинские пункты для обслуживания работающих (за исключением иных медицинских объектов и учреждений здравоохранения), расчетно-кассовые центры и другие общественные объекты); общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады; обслуживающие комплексы железнодорожного и автомобильного транспорта (например, транспортно-логистические и (или) торгово-логистические объекты и (или) комплексы, железнодорожные станции грузовые и (или) пассажирские); при необходимости, мусороперерабатывающие предприятия (за исключением полигонов КО и региональных объектов по обращению с КО), комплексные пункты по приему вторичных материальных ресурсов (вторичного сырья); объекты МЧС – только пожарные депо; зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или)

объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору коммунальных отходов; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки, парковки и т.п.); улицы, проезды.

В зонах **коммунальной застройки** размещаются: общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады и (или) базы; предприятия коммунального, бытового и транспортного обслуживания населения; предприятия оптовой и мелкооптовой торговли; общественные объекты (за исключением учреждений образования и здравоохранения, физкультурно-спортивных зданий и сооружений); зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору коммунальных отходов; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки, парковки и т.п.); улицы, проезды.

В зонах **смешанной (производственно-деловой) застройки** размещаются: производственно-деловые и коммунально-обслуживающие объекты с базовой СЗЗ 50-100 метров и (или) СЗЗ внутри площадки, объекты общественного назначения различных типов и целевого назначения (за исключением учреждений образования и здравоохранения, физкультурно-спортивных зданий и сооружений), зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору коммунальных отходов; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и парковки, за исключением гаражных массивов и (или) кооперативов); улицы и проезды.

В зонах **производственной и смешанной (производственно-деловой застройки)** допускается размещение: жилых объектов только с временным пребыванием (общежитий и (или) ведомственного жилья, ведомственных гостиниц и (или) иных гостиничных объектов) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий; объектов по оказанию первичной медицинской помощи и учреждений среднего специального образования, связанных с производством (при соблюдении действующих ТНПА и НПА); предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания; закрытых физкультурно-спортивных

сооружений (в т.ч. спортивных залов и (или) тренажерных залов) для обслуживания работающих на предприятии и (или) объекте); административных зданий и офисов; проектных организаций; кредитно-финансовых учреждений; объектов почтовой связи; озелененных территорий ограниченного пользования на участках предприятий.

В производственной зоне возможно размещать: предприятия и (или) объекты (предприятия легкой и пищевой промышленности, предприятия стройматериалов, предприятия по сборке и (или) ремонту, наладке бытовой техники, предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности, мебельные производства, предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены, фармацевтических предприятий, предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки), объекты малого частного бизнеса и индивидуальных предпринимателей, высокотехнологичные наукоемкие предприятия); склады, базы за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов и иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ; объекты и (или) сооружения инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.); пожарные депо; торговые объекты; объекты общественного питания и бытового обслуживания; административно-деловые объекты (административные здания, административно-бытовые корпуса и (или) объекты, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы); объекты зеленого строительства ограниченного пользования. Также возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, и (или) общественных специализированных объектов, и (или) мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. СЭТ; ветаптек и ветклиник, и объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных; пунктов медицинской помощи, спортивных и тренажерных залов, площадок для отдыха или спорта для обслуживания работающих на предприятиях; жилых объектов только с временным пребыванием (в т.ч. ведомственные гостиницы) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий; предприятий по обслуживанию транспортных средств; мест хранения автомобильного транспорта (временного и постоянного хранения); объекта придорожного сервиса производственно-делового и (или) транспортно-обслуживающего, и (или) транспортно-логистического объекта и (или) комплекса.

В производственной зоне запрещено размещение: жилой многоквартирной и жилой усадебной застройки (за исключением жилых объектов только с временным пребыванием – общежитий и (или)

ведомственного жилья, ведомственных гостиниц и (или) иных гостиничных объектов); учреждений здравоохранения и физкультурно-спортивных сооружений за исключением объектов для обслуживания работающих на предприятиях в производственной зоне; учреждения образования (за исключением учреждений среднего специального образования, связанных с производством); объектов отдыха и туризма за исключением объектов производственного туризма; санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы); новых производственных объектов и (или) предприятий всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности с СЗЗ более 300 м (в т.ч. предприятия химической и нефтехимической отраслей, тяжелого машиностроения и т.п.); складских объектов (в т.ч. баз) по хранению минеральных удобрений, ядохимикатов за исключением объектов с СЗЗ более 300 м; складских объектов МЧС, МВД, Погранкомитета и МО, от которых требуется установление планировочных ограничений – запретных зон и запретных районов, а также установления статуса режимного объекта и условий его содержания; складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ; территорий для мест погребения (кладбищ).

Развитие мест погребения (кладбищ) возможно только в границах функциональной зоны «П-2.3». В функциональной зоне «П-2.3» запрещено размещение всех видов застройки и объектов, не связанных с организацией и строительством мест погребения. В составе функциональной зоны «П-2.3» возможно размещение культовых объектов (каплиц, часовен) за исключением крупных культовых объектов и комплексов, коммунально-хозяйственной зоны для обслуживания кладбища (в т.ч. организация площадок для установки контейнеров для сбора КО и т.п.) и сопутствующей инфраструктуры (в т.ч. «входных групп» с гостевыми парковками и проездами, объектов инженерного обеспечения территории мест погребения), а размещение иных объектов – запрещено.

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 СЗЗ производственных объектов и (или) предприятий не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.



В состав зон данного типа (II) включаются санитарно-защитные зоны предприятий и обслуживающих их объектов. Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или) высвобождения площадки в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, необходимо учитывать возможность в дальнейшем частичного изменения вида их использования. Так же при обосновании, в рамках проекта санитарно-защитной зоны производственного и (или) коммунально-складского предприятия и (или) объекта может быть обоснована возможность сокращения размеров санитарно-защитной зоны и иное целевое использование высвобождаемых территорий.

Для существующих объектов, относящихся к виду функциональной зоны «II» необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их санитарно-защитных зон, выполнению комплекса мероприятий направленных на предотвращение ЧС.

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться действующими законодательными и нормативно-техническими документами Республики Беларусь.

Предприятия всех типов не рекомендуется 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».

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 60% соответствующей производственной застройки.

Тип, подтип, параметры застройки (в т.ч. физические), конфигурацию функциональных зон, виды объектов разрешенных и запрещенных к размещению в зоне производственной застройки (промышленной, коммунальной, коммунально-складской, коммунально-обслуживающей и производственно-деловой) устанавливаются, корректируются, конкретизируются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и

иной проектной документации, в т.ч. градостроительного паспорта земельного участка и (или) проектов специального планирования в соответствии с действующими НПА и ТНПА.

Территории перспективного освоения в границах существующей и проектируемой границ города производственной застройки могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования (в том числе проектов детального планирования, паспорта земельного участка или иной проектной документации) с обязательным условием соблюдения требований НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ, и предварительной разработкой концепции развития данных территорий.

### 3.1.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

#### Регламент функциональный

Рекреационная зона (Р), с учетом основного вида подразделяется на следующие типы:

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары, зоны отдыха у воды);

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

Р-2.2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса).

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа на участке, составляющем не менее 65 процентов площади зоны.

Таблица 3.1.4.1 – Виды объектов, разрешенных к строительству в рекреационных зонах в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З)

Строительные объекты	Функциональные зоны	
	Р-1	Р-2
<b>Объекты озеленения</b>		
парки	П	В
специализированные парки	В	В
природные парки (лесо-, луго-, гидропарки)	В	П
дендропарки	В	П
скверы, бульвары	П	В

Строительные объекты	Функциональные зоны	
	Р-1	Р-2
зоны рекреации у воды (пляжи)	В	В
ООПТ	В	В
экологические научно-познавательные учреждения	В	В
питомники древственных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства	В	В
кладбища, колумбарии	З	З
все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П
Пункты оказания первой медицинской помощи	П	П
<b>Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения</b>		
объекты культуры и массового отдыха	П	В
объекты физкультуры и спорта	П	В
площадки для занятия физкультурой и спортом	П	П
объекты торгово-бытового назначения	В*	В*
временные торговые павильоны	В**	В**
информационные стенды	П	П
Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	П	П
объекты общественного питания	В*	В**
выставочные экспозиции	В*	В*
аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*	З
пункты проката	В	В
общественные туалеты	П	П
пункты оказания медицинской помощи	В*	В*
административные объекты	В*	В**
станции (посты) спасения на водах	В	В
малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П
площадки для выгула и дрессуры собак	В*	В*
культовые объекты	В*	В*
<b>Иные объекты</b>	З	З
Примечание: * Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории ** При разработке проектной документации на озелененные территории следует руководствоваться действующими ТНПА и НПА в области обращения с объектами растительного мира.		

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и

спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

На рекреационных территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов.

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

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.

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» или «Архитектурный проект», или «Строительный проект» по заданию на проектирование.

#### Параметры застройки

Соотношение видов использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки – Таблица 3.1.4.2.

Таблица 3.1.4.2.

Тип рекреацион- ной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреацион- ные нагрузки, чел./га
		застроен- ность, не более	тропиночно- прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озеленен- ность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Лесопарковый. Лугопарковый. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	до 15 25-50
	Озелененные территории общего пользования Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	35*	65*	40-60
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2.2		По проекту лесоустройства		
Примечание: * Параметры уточняются в зависимости от вида и разновидности озелененной территории в соответствии с требованиями ТНПА **Нагрузка и параметры использования территории определяются на основании расчетов рекреационных нагрузок.					

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда допускается изменение функциональной зоны Р-4 на Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-2. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории городского леса осуществляется по проекту лесоустройства.

### **3.1.5. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения**

#### **Регламент функциональный**

Ландшафтная зона специального назначения (Л), с учетом основного вида подразделяется на следующие типы:

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения СЗЗ и СР.

К прочему озеленению отнесены озелененные территории расположены на неиспользуемых землях города, в границах которых не предусматривается формирование иных функциональных зон.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 80 процентов площади зоны.

Озеленение в границах СЗЗ и СР формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников древесных и кустарниковых растений, площадок для выгула и дрессуры собак, общественных туалетов, временных павильонов, киосков, палаток, малых архитектурных форм, информационных стендов. Также в границах функциональной зоны допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом промышленных, коммунальных и складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную

с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

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.

В границах ландшафтной зоны специального назначения допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

### **Параметры застройки**

Соотношение видов использования территории

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) должна составлять не менее 80%.

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.

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

### **3.1.6. Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры**

Зоны транспортной инфраструктуры с учетом основного применяемого вида (Т) подразделяются на следующие типы:

Т-1 – транспортных коммуникаций;

*площадей, пешеходных улиц и зон;*

*пешеходных улиц и зон, с возможностью проезда;*

*внешнего транспорта (железной дороги в полосе отвода);*

Т-2 – транспортных объектов;

*предприятий по обслуживанию пассажиров (вокзалы);*

*предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО);*

*мест хранения автомобильного транспорта;*

*сооружений и устройств городского пассажирского транспорта;  
сооружений водного транспорта;  
мест хранения водного транспорта.*

Зоны инженерной инфраструктуры с учетом основного применяемого вида (**И**) подразделяются на следующие типы:

И-1 – инженерных коридоров;

И-2 – головных инженерных сооружений;

И-4 – берегоукрепительные сооружения.

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, в том числе водного транспорта, узлов их взаимодействия, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории населенного пункта и пригородной зоне

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны, а зоны транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60%. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 25%.

В границах функциональной зоны приоритетным является размещение транспортных объектов и (или) комплексов с сопутствующей инфраструктурой, также возможно размещение транспортно-обслуживающих объектов с сопутствующей инфраструктурой, объектов (предприятий) по обслуживанию транспортных средств (в том числе водного транспорта), заправочных станций со всеми видами топлива (в т.ч. ЭЗС), общественных объектов (за исключением учреждений здравоохранения, образования, спортивных, массово-зрелищных и иных объектов, не связанных с обслуживанием данного вида функциональной зоны). Размещение всех видов, типов и подтипов жилой застройки (многоквартирной и усадебной), жилой смешанной застройки (общественно-жилой многоквартирной и общественно-жилой усадебной), смешанной пространственно застройки – запрещено.

Так же для всех видов и типов функциональных зон транспортной и инженерной инфраструктуры нормы озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017. А процент застроенности территории устанавливается проектной документацией следующих стадий проектирования.

В зонах транспортной и инженерной инфраструктуры следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и



коммуникаций автомобильного транспорта, при необходимости – водного транспорта, телекоммуникаций и связи, сооружений и объектов инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, сооружений и объектов инженерного оборудования на среду жизнедеятельности необходимо соблюдать необходимые расстояния (санитарные разрывы, охранные зоны, санитарно-защитные зоны) от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и другие требования в соответствии с действующими ТНПА.

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.

В функциональной зоне «Т-1», которая в том числе выделяется по габаритам красных линий улиц, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки жилой, общественно-деловой, в том числе стационарных и (или) не стационарных объектов.

При развитии территорий в границах основного тип функциональной зоны «Т-1» соблюдать требования НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ и требования Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794.

Территории перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой городской черты г. Пинска могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования.

### **3.1.7. Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне**

В сельскохозяйственной зоне с учетом основного применяемого вида (С) подразделяется на следующие типы:

С-2 – огородничества коллективного садоводства;

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства.

В пределах расчетного срока генерального плана сохраняется существующее использование территории данного типа.

Регламенты для дополнительных регулирующих зон устанавливаются на стадии «Детальный план».

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь «Кодекс Республики Беларусь о земле» от 23 июля 2008 г. №425-3 (ред. 18.07.2022 г. №195-3) возможно осуществлять перевод территории в

границах зоны «С-4» в иное целевое назначение – для строительства и обслуживания жилой застройки типа «Ж-2».

Перевод существующих территорий в границах функциональных зон «С-2» и «С-4» в функциональную зону «Ж-2» осуществлять при обязательном условии соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований ССЭТ.

### **3.1.8 Регламенты использования территорий специального назначения и по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

Для зоны специального назначения (СН) с учетом основного вида использования территории выделены следующие типы и подтип:

СН-1 – объектов специального назначения;

*СН-1.1 – объектов МЧС (пожарное депо).*

СН-3 – земли министерство обороны;

Функциональная зона «СН-1» выделена для существующих сохраняемых объектов специального назначения: площадки Департамента охраны МВД Республики Беларусь – земельный участок с кадастровым номером 144500000023000712 по ул.Козляковичская, 28, земельный участок с кадастровым номером 144500000013001115 ул.Калиновая, 2К, земельный участок с кадастровым номером 144500000023000712 ул.Козляковичская, 28; площадки Отдела внутренних дел Пинского городского исполнительного комитета в границах земельного участка с кадастровым номером 144500000015000061 по ул.Кирова, 53.

В границах функциональной зоны СН-1, выделенной в существующей и проектируемой границе г.Пинска запрещено размещение иных объектов, не связанных с функционирование существующих объектов. Запрещено размещение: объектов (в том числе складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пожаро-опасных веществ, арсеналов и т.п.) МВД, МО, Погранкомитета и МЧС, для которых устанавливаются планировочные ограничения – запретные зоны и запретные районы, и устанавливается статус режимного объекта и условий его содержания.

Функциональная зона «СН-1.1» выделена:

для трех существующих объектов, которые подлежат сохранению – по границе существующего земельного отвода (земельный участок с кадастровым № 144500000021000026), в границах которого размещен существующий объект МЧС (Учреждение «Брестское областное управление МЧС Республики Беларусь» (пожарной аварийная спасательная часть №1) по ул.60 лет Октября, 7); по границе

существующего земельного отвода (земельный участок с кадастровым № 144500000005000434), в границах которого размещен существующий объект МЧС (Учреждение «Брестское областное управление МЧС» (пожарной аварийная спасательная часть №2) по ул.Техническая, 11); по границе существующего земельного отвода (земельный участок с кадастровым № 144500000009000010), в границах которого размещен существующий объект МЧС (Учреждение «Брестское областное управление МЧС Республики Беларусь» (пожарной аварийная спасательная часть №3) по ул.Первомайская, 159А);

для одного существующего объекта, который подлежат реорганизации на 1 этапе (до 2035 года) – существующий объект МЧС (Филиал РОСН МЧС Республиканский отряд специального назначения «ЗУБР» МЧС Республики Беларусь по ул.Евгении Янищиц, 3. Площадь существующего земельного участка с кадастровым номером 144500000007000001 по адресу ул.Евгении Янищиц, 3 на 1 этапе сокращается на 19,78 га с последующим ее высвобождением для нужд гражданского строительства);

для двух новых площадок, которые запланированы к освоению до 2040 года – в РПО №1 территория ориентировочной площадью 1,0 га в районе ул.Столинской (рядом с существующей площадкой РУЭСП «Днепробугводпуть» по ул.Столинская, 1) для развития функциональной зоны специального назначения объектов специального назначения (пожарное депо) с целью создания объекта МЧС (пожарное депо 3-го типа); в РПО №7 территория ориентировочной площадью 0,73 га в районе пересечения улиц Достоевского и Проектируемой №17 (рядом с существующей площадкой АЗС РУП «Белоруснефть-Брестоблнефтепродукт» по ул.Достоевского, 82) для развития функциональной зоны специального назначения объектов специального назначения (пожарное депо) с целью создания объекта МЧС (пожарного депо 3-го типа);

Две новые площадки для развития функциональной зоны «СН-1.1» сформированы с целью обеспечения нормативного радиуса зоны обслуживания.

В границах функциональных зон СН-1.1, выделенных в существующей и проектируемой границе г.Пинска запрещено размещение иных объектов, не связанных с функционирование существующих и новых объектов МЧС (пожарных депо). Запрещено размещение: объектов (в том числе складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пожаро-опасных веществ, режимных объектов, арсеналов и т.п.) МВД, МО и Погранкомитета, для которых устанавливаются планировочные ограничения – запретные зоны и запретные районы, и устанавливается статус режимного объекта и условий его содержания.

В Генеральном плане предлагается разработать проекты специального планирования – по развитию и модернизации системы оповещения города; паспорт безопасности города.

Функциональная зона «СН-3» выделена на сохраняемой территории специального назначения, в том числе в границах земельных участков с кадастровыми номерами 144500000019000076 и 144500000019001532 по ул.Канареева, 1 и 1А военного городка Пинского пограничного отряда (в/ч №1235), а также территории по ул.Черняховского, 1А.

В границах функциональной зоны СН-3, выделенной в существующей и проектируемой границе г.Пинска запрещено размещение иных объектов, не связанных с функционирование существующих объектов. Запрещено размещение: объектов (в том числе складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, арсеналов и т.п.), для которых устанавливаются планировочные ограничения – запретные зоны и запретные районы, и устанавливается статус режимного объекта и условий его содержания.

Для всех типов и подтипа функциональных зон специального назначения соотношение видов застройки, процент застроенности и озелененности территории, физические параметры застройки устанавливается проектной документацией следующих стадий проектирования – проектами специального планирования с обязательным условием соблюдения действующих ТНПА и НПА.

#### 4. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ

В Генеральном плане в пределах границы перспективного территориального развития г.Пинска выделены следующие виды **регулируемых (планировочных) зон:**

**(ПП) планировочных поясов города** – часть территории населенного пункта, обладающая набором качественных характеристик, соответствующих требованиям, предъявляемым к городскому ядру, центральной, срединной или периферийной зоны;

**Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций** – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности;

**Охраны окружающей среды** – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности 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;

**Неблагоприятных условий строительства** – территория, в границах которой устанавливаются дополнительные требования по реализации строительной деятельности;

**Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки** – часть территории населенного пункта, к которой предъявляются требования архитектурно-пространственного регулирования, с целью формирования градостроительной композиции и выразительной городской среды;

**Изменения типов функционального использования территории (ИТ)** – устанавливаются для участков реконструкции и (или) «функционального перепрофилирования» территории, и влияют на порядок осуществления землепользования и условия приватизации объектов;

**Изменения режима использования территории (ИР)** – территория, на которой при сохранении вида функциональной зоны меняется интенсивность застройки;

**Территория особого регулирования** – территория, функциональное зонирование и планировочное решение в границах которой устанавливается на стадии «детальный план» в соответствии с разработанным и утвержденным в установленном законодательством порядке градостроительным проектом детального планирования;

**Территории перспективного освоения** – территории, освоение которых предусмотрено за расчетный срок. Освоение на расчетный срок возможно при соответствующем обосновании необходимости этапного освоения, разработка градостроительного проекта детального планирования для данных территорий является обязательной.

Типология регулируемых (планировочных) зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей 4.1.

Таблица 4.1 – Типология регулируемых (планировочных) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
<b>ПЛАНИРОВОЧНЫХ ПОЯСОВ ГОРОДА (ПП)</b>	Городское ядро (ПП-1)
	Центральная зона (ПП-2)
	Серединная зона (ПП-3)
	Периферийная зона (ПП-4)
<b>ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ</b>	–
<b>ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>	–

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
<b>ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ</b>	—
<b>НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	—
<b>АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ</b>	—
<b>ИЗМЕНЕНИЯ ТИПА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИТ)</b>	ИТ – территорию реконструкции существующей застройки для развития общественной специализированной застройки в границах подтипов основного типа О-2
	ИТ О-2.5 – реконструкция территорий с изменением их исходного (существующего) функционального типа на общественно-деловую функцию с целью развития общественно-деловой специализированной застройки школьных и дошкольных учреждений.
	ИТ О-2.8 – реконструкция территорий с изменением их исходного (существующего) функционального типа на общественно-деловую функцию с целью развития общественно-деловой специализированной застройки школьных и дошкольных учреждений.
<b>ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)</b>	ИР – проведение мероприятий по модернизации территории существующей застройки
	ИР Ж-1 – жилая многоквартирная застройка, модернизация
	ИР Ж-2 – жилая усадебная застройка, модернизация
	ИР Ж-3 – жилая смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка, модернизация
	ИР Ж-3 – жилая смешанная общественно-жилая усадебная застройка, модернизация
	ИР О-1 – общественно-деловая многофункциональная застройка, модернизация

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
	ИР О-2 – общественно-деловая специализированная застройка, модернизация
	ИР О-3 – общественно-деловая смешанная пространственно застройка, модернизация
	ИР П-1 – производственная промышленных объектов, модернизация
	ИР П-2 – производственная коммунальных объектов, модернизация
	ИР П-3 – производственная смешанных объектов, модернизация
	ИР Р-1 – рекреационная общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, модернизация
	ИР Р-1.3 – рекреационная общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками мемориальных парков и скверов, модернизация
	ИР Р-2 – рекреационная общего пользования с низкими рекреационными нагрузками, модернизация
	ИР Р-2.2 – рекреационная общего пользования с низкими рекреационными нагрузками городских лесов, модернизация
	ИР Л-3 – ландшафтная специального назначения прочего озеленения, модернизация
ТЕРРИТОРИЯ ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ (ОР)	ИР Т-1 – транспортной инфраструктуры транспортных коммуникаций пешеходных зон и улиц, с возможностью проезда, модернизация
	Территории в границах ранее разработанных действующих градостроительных проектов детального планирования
ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ (ПО)	ПО [Ж-1] – жилая многоквартирная застройка, в том числе реконструкция

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
	ПО [Ж-2] – жилая усадебная застройка, в том числе уплотнение и (или) реконструкция
	ПО [Ж-3] – жилая смешанная застройка
	ПО [Ж-3] – жилая смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка, в том числе реконструкция
	ПО [Ж-3] – жилая смешанная общественно-жилая усадебная застройка, в том числе уплотнение и (или) реконструкция
	ПО [О-1] – общественно-деловая многофункциональная застройка, в том числе реконструкция
	ПО [О-2] – общественно-деловая специализированная застройка, в том числе реконструкция
	ПО [О-2.5] – общественно-деловой специализированной застройки школьных и дошкольных учреждений
	ПО [О-2.8] – общественно-деловой специализированной застройки культовых объектов
	ПО [П-2] – производственная коммунальных объектов
	ПО [П-3] – производственная смешанных объектов, в том числе реконструкция
	ПО [Р-1] – рекреационная общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками
	ПО [Р-1.4] – рекреационная общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками кратковременной рекреации у воды
	ПО [Л-1] – ландшафтная специального назначения озеленения специального назначения
	ПО [Т-1] – транспортной инфраструктуры транспортных коммуникаций
	ПО [Т-1] – транспортной инфраструктуры транспортных коммуникаций пешеходных зон и улиц



## 4.1. Зона планировочных поясов города

Зона планировочных поясов города подразделяется на следующие типы:

- ПП-1 – городское ядро;
- ПП-2 – центральная зона;
- ПП-3 – срединная зона;
- ПП-4 – периферийная зона.

Схема поясного зонирования планировочных поясов города представлена на рисунке 4.1.1.

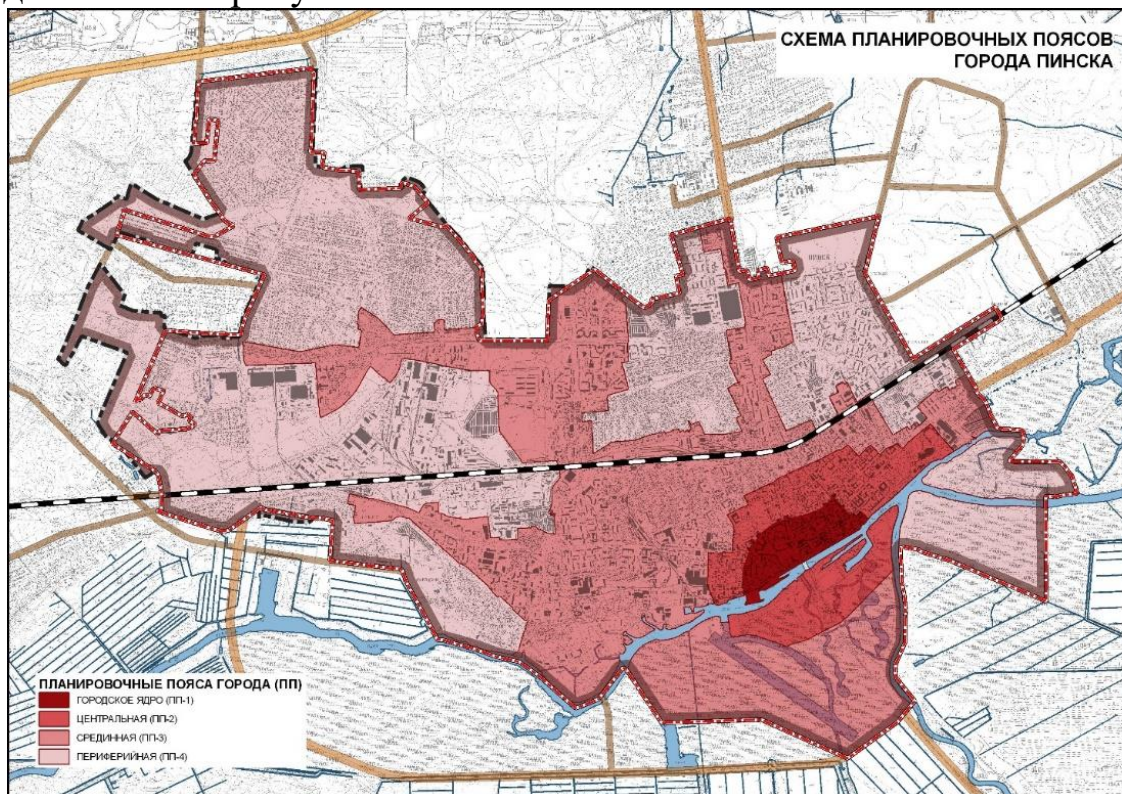


Рисунок 4.1.1– Схема поясного зонирования планировочных поясов города

### Основные требования к зоне планировочных поясов города.

**Городское ядро (ПП-1)** – формируется на основе исторического ядра и прилегающего ландшафтного комплекса. Историческая планировочная зона (первый пояс) представляет собой территорию общегородского и исторического центра в границах историко-культурной ценности (далее – ИКЦ) «Исторический центр г.Пинска». Территория сформирована и планомерно развивается вокруг исторического ядра, в которой сосредоточены наиболее ценные исторические и общегородские территории, а также сконцентрированы практически все объекты исторического наследия города. **ПП-1** является ядром моноцентрической пространственной структуры г.Пинска, в состав которого входят часть территории РПО №1 и РПО №2.

В границах Планировочной зоны **ПП-1** необходимо приоритетно располагать объекты общественно-деловой зоны общественной многофункциональной застройки и смешанной пространственно застройки, объекты жилой зоны смешанного типа. Объекты нового строительства должны быть вписаны в существующую историческую среду с учетом формирования единого градостроительного ансамбля. В границах городского ядра необходимо планомерно выносить объекты промышленной зоны с заменой на общественную застройку и жилую застройку смешанного типа.

Центральная зона (**ПП-2**) – формируется и развивается вокруг исторического ядра (вокруг **ПП-1**) и вдоль участков основных планировочных осей города – створов улиц Первомайской, Брестской и Иркутско-Пинской Дивизии.

Планировочная зона **ПП-2** это:

зона многофункциональных общественных центров и (или) территорий – общественного центра города и центров районов, а также территории контактных зон основных урбанизированных осей и часть пойменных территорий в месте слияния рек Пины и Припяти, которые формируются планомерно, расширяя свои границы вокруг исторического ядра (вокруг **ПП-1**);

зона максимальной концентрации наиболее значимых общегородских территорий, на которых также размещены объекты исторического наследия города и объекты ИКЦ, в том числе охранные зоны объектов ИКЦ. Территория **ПП-2** развивается на основе части территорий РПО №1 и РПО №2.

Следует отметить, что пойменные территории в месте слияния рек Пины и Припяти (район площадки РУЭСР «Днепробугводпуть» по адресу ул.Столинская, 1), в районе ул.Базовой и районе ул.Краснофлотской – входят в состав **ПП-2** и являются ценными в градостроительном отношении территории, важные в развитии большой композиции города и его туристско-рекреационной привлекательности, но на данный момент занятые коммунальной зоной и не благоустроены.

В границах данной зоны необходимо приоритетно располагать объекты общественно-деловой зоны и смешанной пространственно застройки, объекты жилой зоны смешанного типа. К объектам нового строительства предъявляются повышенные требования архитектурно-образной выразительности и благоустройства прилегающих территорий, ориентированного на пешеходную проницаемость с высоким уровнем озеленения. В границах центральной зоны необходимо планомерно выносить объекты промышленной зоны с заменой на общественную застройку и жилую застройку смешанного типа.

**Серединная зона (ПП-3)** – расширяет свои границы вокруг ПП-2 (центральной зоны), имеет расчлененный характер и охватывает территории многоквартирной, усадебной застройки, ландшафтные территории пойм рек Пины и Припяти, а также сложившиеся производственные зоны и районы в пространственном окружении центральной планировочной зоны. Также территория зона ПП-3 формируется вокруг территории ПП-2 и вдоль основных планировочных осей урбанизированного каркаса города на базе части территории РПО №1 – РПО №7.

В границах данной зоны необходимо приоритетно располагать объекты жилой зоны многоквартирной застройки (многоквартирной и повышенной этажности) и смешанной застройки, общественно-деловой зоны многофункциональной и специализированной застройки – по принципу подцентров районного и микрорайонного уровня, компактно расположенных или линейно вытянутых вдоль основных магистральных улиц города.

**Периферийная зона (ПП-4)** – завершает развитие территории городского плана по основным планировочным осям и массивам застройки. Территория ПП 4 (периферийной планировочной зоны) формируется вокруг территории ПП-3 и вдоль основных планировочных осей урбанизированного каркаса города на базе участков РПО №1, РПО №3 – РПО №7.

В границах данной зоны необходимо приоритетно располагать объекты жилой зоны усадебной и многоквартирной застройки с размещением локальных общественных центров.

## **4.2. Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций**

Охранные и защитные зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются согласно требованиям НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ.

Охранные и защитные зоны:

транспортных коммуникаций устанавливаются для внешнего транспорта (автомобильного и железнодорожного) – минимальные расстояния от оси дороги и железной дороги до линии жилой застройки согласно СН 3.03.04-2019 «Автомобильные дороги» (далее – СН 3.03.04-2019), СН 3.03.03-2019 «Промышленный транспорт», СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее – СН 3.01.03-2020), в том числе иных НПА и ТНПА;

инженерных сооружений и коммуникаций – охранные зоны линий электропередач согласно Постановления Совета Министров Республики

Беларусь от 21.11.2022 г. №794 «Об охранных зонах электрических сетей, размерах и режимах их использования», охранные зоны и минимальные расстояния магистральных газопроводов и газораспределительной сети, и продуктопроводов (нефтепроводов) согласно СН 4.03.01-2019 «Газораспределение и газопотребление» (далее – СН 4.03.01-2019), ТР ЕАС 049/2020 и других ТНПА в области энергетического строительства.

#### **4.3. Охраны окружающей среды. Экологические регламенты**

Экологические регламенты использования территории

Экологические регламенты использования территории заключаются в выполнении требований, установленных на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства об 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.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории города являются:

природные территории, подлежащие специальной охране;  
санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, парки, зоны кратковременной рекреации у воды, зоны отдыха у воды, природные парки, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулирующих зон.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами, и вынесены на графические материалы, в том числе: чертеж ГМ-6 «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды», М 1:10 000; ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды», М 1:10 000.

### **Природные территории, подлежащие специальной охране**

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в пределах существующей городской черты относятся:

парки, скверы и бульвары;  
водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;  
зоны санитарной охраны водозаборов.

На природных территориях, подлежащих специальной охране, могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учитываются при разработке и реализации градостроительных проектов.

Озелененные территории общего пользования (парки и скверы) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

#### **Водоохранные зоны и прибрежные полосы и водных объектов**

Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах г.Пинска, установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны.

Для реки Пина в пределах города, границы водоохранных зон и прибрежных полос установлены в «Проекте водоохранных зон и прибрежных полос реки Пина в пределах г.Пинска Брестской области» с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь», разработанном РУП «ЦНИИКИВР» и утвержденном решением Пинского городского исполнительного комитета от 14.07.2020 г. №808 «О водоохранных зонах и прибрежных полосах реки Пина в пределах г.Пинска Брестской области».

Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов, расположенных на территории г.Пинска, для которых не утверждены в установленном порядке проекты водоохранных зон и прибрежных полос установлены решением Пинского городского исполнительного комитета от 14.07.2020 г. №807 «Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов г.Пинска»:

ширина водоохранной зоны водоемов – 500 метров;  
ширина прибрежной полосы водоемов – 50 метров.

Для водных объектов, расположенных на прилегающих к городу территориях, в которых границы водоохранных зон и прибрежных полос установлены:

проектом водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Пинского района Брестской области, утвержденным решением Пинского районного исполнительного комитета от 10.11.2020 г. №1524 (ред. от 25.04.2022);

проектом водоохранной зоны и прибрежной полосы реки Ясельда в пределах Брестской области с учетом требований Водного

кодекса Республики Беларусь, утвержденным решением Брестского областного исполнительного комитета от 27.09.2018 г. №618;

проектом водоохранной зоны и прибрежной полосы реки Припяти в пределах Пинского района Брестской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь реки, утвержденным решением Брестского областного исполнительного комитета от 27.09.2018 № 619.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов регулируется Водным кодексом Республики Беларусь.

#### Зоны санитарной охраны водозаборов

С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организовываются зоны санитарной охраны в составе трех поясов.

Для защиты подземных вод, являющихся источником централизованного водоснабжения г.Пинска, выделены зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) водозаборов «Пина-1», «Пина-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.

Организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ, входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов хозяйственной и иной деятельности, определение мероприятий по предотвращению загрязнения, засорения источников питьевого водоснабжения, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь от 24 июня 1999 г. №271-З «О питьевом водоснабжении», Водным кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами.

#### Рекреационно-оздоровительные и защитные леса

Земли лесного фонда в границах настоящего генерального плана и стратегического плана представлены рекреационно-оздоровительными и защитными лесами.

В границах города расположены кварталы леса ГЛХУ «Пинский опытный лесхоз». В соответствии с требованиями Лесного кодекса Республики Беларусь отнесены к городским лесам и выделены генеральным планом в рекреационную зону.

Осуществление хозяйственной деятельности в лесах регулируется проектом лесоустройства. Ведение хозяйственной, рекреационной и иной деятельности необходимо осуществлять в соответствии с

требованиями, установленными Лесным Кодексом Республики Беларусь с соблюдением установленного режима лесопользования в зависимости от категории лесов, иных актов законодательства об использовании, охране, защите и воспроизводстве лесов.

### **Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы и охранные зоны**

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

СЗЗ от производственных и коммунально-складских, сельскохозяйственных объектов;

СЗЗ и СР от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

СЗЗ объектов санитарной очистки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

охранные зоны (далее – ОЗ), объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения 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 г. №847, и других технических нормативных правовых актов.

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, проживающего на территории г. Пинска, генеральным планом размещение объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, предусмотрено с соблюдением требований к установлению СЗЗ. Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил, гигиенических нормативов. При реализации решений настоящего Генерального плана необходимо обеспечить соблюдение требований Закона Республики Беларусь от 07.01.2012 г. №340-З «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Охранные зоны ВЛ устанавливаются в соответствии с Положением о порядке установления охранных зон электрических сетей, размерах и режиме их использования, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2022 г. №794 «Об охранных зонах электрических сетей, размерах и режиме их



использования». Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 ноября 2001 г. №55-З «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

#### **4.4. Охраны историко-культурного наследия**

Территория историко-культурной ценности – минимальный участок земли, прилегающий к историко-культурной материальной недвижимой ценности в целях непосредственного обеспечения ее существования и сохранности.

Историко-культурные ценности установлены согласно Государственного списка историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

В соответствии с действующим законодательством в городах и населенных пунктах, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать для них зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон.

По г. Пинску разработаны и утверждены проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей, в том числе:

Проект зон охраны историко-культурной ценности – «Исторический центр г. Пинска» с выделением охранных зон историко-культурных ценностей – «Ансамбль бывшего монастыря бернардинцев» и «Костел Карла Баромея» (Постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 22.07.2010 г. №20);

Проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности – «Прударожная каплица» на вул. Пучкова в г. Пинску (Постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 22.02.2021 г. №10);

Проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Помник на месте забойства ахвяр фашизму – вязняў Пінскага гета» на вул. Пушкіна в г. Пинску (Постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 22.02.2021 г. №16);

Проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Былая рэлігійная школа» на вул. Кулікова, 29 в г. Пинску



(Постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 22.02.2021 г. №16);

Праект зон аховы нерухомай матэрыяльнай гісторыка-культурнай каштоўнасці «Будынак» па вул.Кірава, 22 у г.Пінску (Постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 22.02.2021 г. №16);

Праект зон аховы нерухомай матэрыяльнай гісторыка-культурнай каштоўнасці «Будынак» па вул.Суворова, 43 у г.Пінску (Постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 22.02.2021 г. №16);

В проектах зон охраны установлены границы охранной зоны, зоны регулирования застройки, зоны охраны ландшафта, зоны охраны культурного слоя, которые нанесены на чертеж опорного историко-архитектурного плана и генеральный план. Режимы содержания и использования этих зон учтены при разработке генерального плана.

#### **4.5. Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки**

Градостроительный регламент зоны архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки (далее – регламент) установлен на всю территорию г.Пинска в целях формирования образно-выразительной композиции города. Требования регламента распространяются на все объекты строительства, размещаемые в пределах существующей и проектируемой границы г.Пинска.

Размещение новой застройки необходимо вести с учетом:

сохранения целостности исторической среды как единой системы с историческим ландшафтом, планировкой, модулем кварталов, архитектурным своеобразием исторической и средовой застройки, исторических видовых перспектив и системы доминант;

формирования и обогащения панорамного силуэта города в увязке с историческим ансамблем центра;

формирования выразительного силуэта города;

развития и формирования архитектурных ансамблей комплекса набережной вдоль реки Западная Двина с видовыми площадками и спусками к воде;

развития архитектурно-пространственной композиции центров районов как единого градостроительного ансамбля с системой доминант;

размещения доминант города в узлах и на границах зон планировочного каркаса;

формирования архитектурно-пространственного ансамбля районов новой застройки;

сохранения пейзажного характера ландшафта.

#### **4.6. Регламент комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий**

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и (или) Зоны преобразования застроенных территорий – это зоны коренного изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленной на повышение качества среды жизнедеятельности на территории зоны.

Преобразование возможно на любом этапе, если провести его позволяет экономическая ситуация и (или) данная территория привлекательна для выделения ее под инвестиционную площадку.

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и (или) Зоны преобразования застроенных территорий подразделяются: зоны изменения типов функционального использования территории (**ИТ**); зоны изменения режима использования территории (**ИР**).

Зоны **изменения типов** функционального использования территории (**ИТ**) – устанавливаются для участков реконструкции и (или) «функционального перепрофилирования» территории, и влияют на порядок осуществления землепользования и условия приватизации объектов.

В Генеральном плане в пределах существующей и проектируемой границы города выделены следующие типы и подтипы изменения типов функционального использования территории:

ИТ О-2.5 – реконструкция территорий с изменением их исходного (существующего) функционального типа на общественно-деловую функцию с целью развития общественно-деловой специализированной застройки школьных и дошкольных учреждений.

ИТ О-2.8 – реконструкция территорий с изменением их исходного (существующего) функционального типа на общественно-деловую функцию с целью развития общественно-деловой специализированной застройки школьных и дошкольных учреждений.

В случае принятия решения об изменении типа функционального использования территории следует руководствоваться градостроительными регламентами соответствующего вида регулирующей зоны.

Зоны **изменения режима** использования территории (**ИР**) – устанавливаются для участков реконструкции и (или) модернизации, и влияют на порядок осуществления землепользования и условия приватизации объектов.

В Генеральном плане в пределах существующей и проектируемой границы города выделены следующие типы изменения режима использования территорий:

ИР – проведение мероприятий по модернизации территории существующей застройки;

ИР Ж-1 – жилая многоквартирная застройка, модернизация;

ИР Ж-2 – жилая усадебная застройка, модернизация;

ИР Ж-3 – жилая смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка, модернизация;

ИР Ж-3 – жилая смешанная общественно-жилая усадебная застройка, модернизация;

ИР О-1 – общественно-деловая многофункциональная застройка, модернизация;

ИР О-2 – общественно-деловая специализированная застройка, модернизация;

ИР О-3 – общественно-деловая смешанная пространственно застройка, модернизация;

ИР П-1 – производственная промышленных объектов, модернизация;

ИР П-2 – производственная коммунальных объектов, модернизация;

ИР П-3 – производственная смешанных объектов, модернизация;

ИР Р-1 – рекреационная общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, модернизация;

ИР Р-1.3 – рекреационная общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками мемориальных парков и скверов, модернизация;

ИР Р-2 – рекреационная общего пользования с низкими рекреационными нагрузками, модернизация;

ИР Р-2.2 – рекреационная общего пользования с низкими рекреационными нагрузками городских лесов, модернизация

ИР Л-3 – ландшафтная специального назначения прочего озеленения, модернизация;

ИР Т-1 – транспортной инфраструктуры транспортных коммуникаций пешеходных зон и улиц, с возможностью проезда, модернизация.

Реконструкция в зонах (ИР) представляет собой совокупность работ, направленных на использование по новому назначению объекта и (или) связанных с изменением его основных технико-экономических показателей и параметров, в том числе с повышением потребительских качеств, определяемых техническими нормативными правовыми актами, изменением количества и площади помещений, строительного объема и (или) общей площади здания, изменением вместимости, пропускной способности, направления и (или) места расположения инженерных, транспортных коммуникаций (замена их участков) и сооружений на них.

Модернизация в зонах (ИР) существующей застройки предполагает совокупность работ и мероприятий, связанных с повышением потребительских качеств зданий, сооружений, коммуникаций, их частей и (или) элементов, с приведением эксплуатационных показателей к уровню современных требований в существующих габаритах. Данная функциональная зона предложена для территорий усадебной застройки, непосредственно расположенной вдоль главных улиц города, с целью улучшения качественных характеристик и формирования комплексного восприятия городской среды.

#### **4.7. Регламенты использования территорий перспективного освоения**

Функциональные зоны перспективного освоения. Зоны перспективного градостроительного освоения и (или) преобразования не застроенных территорий, а также частичного преобразования ранее освоенных территорий (в частности уплотнения существующей усадебной застройки).

Перечень резервируемых видов и типов функциональных зон указан в Таблица 4.1 – Типология регулируемых (планировочных) зон и на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана со стратегией пространственного развития. Функциональное зонирование, М 1:10 000» и носит рекомендательный характер возможного перспективного использования территорий после 2035 года. Конфигурация, площадь и функциональная принадлежность может изменяться и уточняться.

Функциональные зоны перспективного освоения населенный пункт должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы внутри границы перспективного территориального развития в целях недопущения внеплановой застройки и несовместимых видов строительства с перспективным развитием вышеперечисленных функциональных зон.

Данные функциональные зоны выделены на свободных от застройки территориях и могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства, в том числе ведения личного подсобного хозяйства, до момента изменения вида их использования в соответствии с градостроительной документацией.

Регламенты для резервируемых зон не устанавливаются.

Так же следует отметить, что если в силу экономической необходимости и (или) целесообразности освоение резервных территорий будет осуществляться в соответствии с рекомендованным видом функционального зонирования то необходимо руководствоваться действующими ТНПА и градостроительными регламентами,

изложенными для функциональных зон – основных типов Ж, О, П, Р, Л, Т.

Территории перспективного освоения установлены в целях определения направлений перспективного развития города и должны контролироваться городом как основной территориальный резерв на период за расчетный срок. Освоение территорий перспективного развития на расчетный срок возможно только при соответствующем обосновании необходимости освоения, разработка градостроительного проекта детального планирования для данных территорий является обязательной.

#### **4.8. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент) направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Регламент разработаны с учетом требований нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны, и строительных норм.

Регламент определяется с учетом возникновения вероятных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 4.8.1).

Таблица 4.8.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию</i>		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), – не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, – не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
в зонах возможного химического заражения ограничить строительство новых городских и сельских поселений, жилых районов и домовладений, садоводческих товариществ, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение.	<i>п.7.8 СН. 2.02.04-2020 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»</i>	Размещение объектов в зонах возможного химического заражения, разрешается в исключительных случаях при условии разработки комплекса мероприятий, позволяющих повысить защищенность населения
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	<i>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	Согласно требованиям строительных норм
учитывать требования по нормированию расстояния от границ усадебной жилой застройки до лесных массивов и участков торфа	<i>п. 4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	расстояние от границ застройки города, до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м; лесного массива лиственных пород не менее 20 м. от границ усадебной жилой застройки до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям проектируемой территории	<i>п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	<i>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i>	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## **СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**