



Инициализация документа

Спра-
вочн

Качес-
тва

При-
зна

Пояснительная записка

3

1

Поручение Ждановичского сельсовета

4

1

Справка Ждановичского сельсовета

5

1

Градостроительный паспорт земельного участка

6-24

18

Решение Ждановичского сельсовета

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ДЕЛО

по формированию земельного участка

для проведения аукциона по продаже земельного участка в частную
собственность гражданам Республики Беларусь для строительства и
обслуживания многоквартирного жилого дома в аг. Ратомка
(участок № 16) Ждановичского сельсовета Минского района Минской
области (Объект № 16/17)

от 23.10.2017 № 3891-17/1

Первый заместитель
генерального директора

В.И. Кузнецов

Главный инженер

Н.П. Бобер

Заместитель начальника отдела

М.Н. Геращенко

СЕКТОР ТЕХНИЧЕСКОГО
КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА
ПРОВЕРЕНО

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
АНУФРИЕВ В.В.

ПОДПИСЬ

23.10.2017

ДАТА



2 000012 001444

Минск 2017

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

На основании поручения Ждановичского сельисполкома от 12.05.2017 г. № 2-27/349 оформлено землеустроительное дело по формированию земельного участка для проведения аукциона по продаже земельного участка в частную собственность гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома в аг. Ратомка (участок № 16) Ждановичского сельсовета Минского района Минской области (объект № 16/17).

Комиссия Минского райисполкома согласовала размещение объекта для указанных целей.

Испрашиваемый земельный участок расположен в аг. Ратомка Ждановичского сельсовета.

Площадь испрашиваемого участка составляет 0,1007 га луговых земель.

При обследовании участка на местности было установлено, что в настоящее время на участке постройки отсутствуют, но произрастает древесно-кустарниковая растительность, которая является дикорастущей, Ждановичский сельисполком не возражает против её вырубки.

Подъезд к участку будет производиться по проектируемой уличной сети аг. Ратомка.

Произведен расчет кадастровой стоимости земельного участка с учетом инженерно-транспортной инфраструктуры. Кадастровая стоимость сформированного земельного участка по состоянию на 24.05.2017 г. составила 14228.91 долларов США, 26357.63 рублей.

Землеустроительные работы по установлению границы земельного участка выполнялись в соответствии с Инструкцией о порядке деления, слияния земельных участков и проведении работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границы земельного участка, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30.09.2016 № 18.

Координаты точек поворота границы земельного участка, взяты с градостроительного паспорта земельного участка № 16 (объект № 16/17) и перенесены на местность с помощью спутникового приемника Topcon GR-3 в режиме RTK от пунктов ПДП Минского региона. Дифференциальные поправки режима реального времени получены из вычислительного центра спутниковой сети точного позиционирования Минского региона и Республики Беларусь на основании договора от 15.04.2010 № ПДП-01/10, заключенного между УП «Проектный институт Белгипрозем» и государственным предприятием «Белгеодезия». Преобразование координат, полученных из вычислений полевых спутниковых наблюдений, в систему координат 1963 года выполнено по матрице, введенной в постоянную эксплуатацию приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 12.09.2011 № 288, с использованием компьютерной программы «геодезический калькулятор».

Точки поворота 1-4 границы земельного участка закреплены на местности межевыми знаками установленного образца. Привязка точек поворота границы земельного участка к объектам местности не производилась в виду отсутствия таковых на расстоянии ближе 50-ти метров.

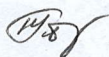
Система координат 1963 года, граница фиксированная.

Площадь земельного участка составила 0,1007 га.

Земельный участок расположен в пригородной зоне г. Минска и имеет ограничения в использовании в связи с расположением его на природных территориях, подлежащих специальной охране (в зоне отдыха «Минское море») и на природных территориях, подлежащих специальной охране (в водоохранной зоне Заславского водохранилища).

Землеустроительное дело по формированию земельного участка для проведения аукциона по продаже земельного участка в частную собственность гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома в аг. Ратомка (участок № 16) Ждановичского сельсовета Минского района Минской области (объект № 16/17) направляется для рассмотрения и принятия решения в установленном порядке.

Составил: инженер



Н.И. Боричевский

21 МАЯ 2017

4. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Участок сформирован для аукциона по продаже в частную собственность, предполагаемое назначение участка для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома на одну семью.

В соответствии с Земельно-информационной системой Республики Беларусь земельный участок находится в границах населенного пункта аг. Ратомка в южной части. Земельный участок ограничен:

- с восточной стороны – красными линиями проектируемого проезда.
- с северной, западной и южной сторон - территорией проектируемой жилой усадебной застройки;

Подъезд к главному фасаду может осуществляться с восточной стороны с проектируемого проезда.

На территории участка нет каких-либо зданий и сооружений, инженерных коммуникаций. На территории участка есть зеленые насаждения. Участок располагается в низине, необходимо предусмотреть инженерную подготовку территории (подсыпку). К участку обеспечен беспрепятственный доступ машин скорой помощи, пожарных и аварийных служб.

Техническая возможность электроснабжения испрашиваемого земельного участка №16 в аг. Ратомка будет возможно по Ф №5 ПС Таборы. В центре нагрузок построить необходимое количество 1 секционных БКТПб по схеме заход-выход на участке ТП 732 - ТП 1880. (ТВ Минские электрические сети от 26.02.2016 г. *(копия приложена к паспорту)*). Техническая возможность газоснабжения испрашиваемого земельного участка №16 в аг. Ратомка отсутствует (жилая застройка квартала №1 по ул. Баньковщина не газифицирована) (ТВ УП «МИН-ГАЗ» №02-34/6446 от 29.12.2016 г. *(копия приложена к паспорту)*). Централизованное водоснабжение в районе земельного участка №16 в аг. Ратомка отсутствует, а так же нет сооружений, находящихся на балансе ГП «ВОДОКАНАЛ МИН-СКОГО РАЙОНА». Канализование жилого дома предусмотрено в местный индивидуальный гидроизолированный выгреб (ТУ КДПУП «ВОДОКАНАЛ МИН-СКОГО РАЙОНА» №1-11/1 от 03.01.2017 г. *(копия приложена к паспорту)*).

Для определения точки подключения и объема СМР по каждому ресурсу необходимо получить технические условия заинтересованных организаций и разработать проектно-сметную документацию.

Изм.	Колич	Лист	Подок	Подпись	Дата

6. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ п/п	Вид требования	Содержание требования
1.	Функциональное назначение земельного участка и его частей	Участок для строительства и обслуживания одноквартирного жилого дома
2.	Состав объекта строительства	1. Одноквартирный жилой дом 2. Другие хоз. постройки и сооружения согласно ТКП 45-3.01-117-2008, п. 6.2.6 уточняются при разработке схемы генплана земельного участка (кроме строений для обслуживания с/х животных)
3.	Показатели по вместимости объектов строительства	Состав семьи 4 человека.
4.	Требования к расположению объектов на земельном участке	Согласно требованиям и рекомендациям ТКП 45-2.02-242-2011 «Ограничение распространения пожара. Противопожарная защита населенных пунктов и территорий предприятий», ТКП 45-3.03-227-2010 «Улицы населенных пунктов» и ТКП 45-3.01-117-2008 «Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства», раздел 6. Согласно техническим условиям заинтересованных организаций.
5.	Площадь земельного участка, га (кв.м)	1006 (м ²) 0,1006 (га) Границы и площадь земельного участка подлежат уточнению на стадии подготовки земельно-кадастровой документации.
6.	Коэффициент интенсивности застройки земельного участка (отношение суммарной площади пола всех этажей зданий (здания) во внешних габаритах к площади земельного участка)	0,15-0,3
7.	Коэффициент застройки земельного участка (отношение площади застроенной части земельного участка к площади участка)	не более 0,6
8.	Озелененность, % (доля площади земельного участка обязательная к озеленению)	40% от площади участка.
9.	Архитектурные требования к элементам фасадов, кровли и т.д.	Проект жилого дома согласовать с главным архитектором Минского района.
10.	Максимально предельные значения высоты застройки либо отметка пола верхнего этажа	Отметка пола верхнего этажа не более 7 м от отметки поверхности проезжей части ближайшего к зданию проезда (согласно п. 5.5.1 СТБ 2331-2014 «Здания и сооружения. Классификация»).

Изм.	Коллич	Лист	Недок	Подпись	Дата
Рис. 10.		Лукьянюк			02.17

15/17 - ПЗ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
КУП "Проектно-производственное архитектурно-планировочное бюро Минского райисполкома"		

11.	Требования по обеспечению парковок и стоянок, минимальному количеству машино-мест, размещаемых на земельном участке	Хранение личного автотранспорта на территории участка.
12.	Требования к размещению на земельном участке художественно-декоративных композиций и малых архитектурных форм	В соответствии с требованиями и рекомендациями ТКП 45-3.01-117-2008 «Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства», раздел 7.
13.	Требования по характеру благоустройства и озеленения земельного участка	В соответствии с требованиями и рекомендациями ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки», Приложение Б, таблица Б.1. В местах свободных от застройки, проезда, тротуаров, площадок обеспечить устройство газона.
14.	Требования к ограждению земельного участка	В соответствии с требованиями и рекомендациями ТКП 45-3.01-117-2008 «Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства», п.7.5
15.	Максимально предельные показатели инженерных нагрузок (по каждому ресурсу)	Водопровод – определить проектом Электроснабжение – определить проектом Газоснабжение – определить проектом
16.	Обременения (необходимость сноса зданий и сооружений, древесно-кустарниковой растительности, демонтаж или перекладка инженерных сетей и т.д.)	Электроснабжение возможно по Ф №5 ПС Таборы (необходимо строительство БКТПб на участке ТП 732- ТП 1880), необходима инженерная подготовка территории (подсыпка территории), вырубка деревьев.
17.	Мероприятия по охране и использованию материальных недвижимых историко-культурных ценностей и зон их охраны	-----/-----/-----
18.	Мероприятия по обращению с отходами	Бытовые отходы с территории участка выносить на площадки ТБО, расположенные в радиусе доступности до 100 м. Устройство местных индивидуальных гидроизолированных выгребов.
19.	Мероприятия по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов	Обеспечить минимальную озелененность 40% от площади участка (осуществляющую функцию защиты от пыли, газа, шума и солнечной радиации).
20.	Мероприятия по обеспечению безбарьерной среды для физически ослабленных лиц	Обеспечить безбарьерный доступ на участок и в жилой дом при условии проживания физически ослабленного лица.
21.	Особые условия	-----/-----/-----

Данный документ разработан для формирования земельного участка на аукцион и содержит предварительную информацию, которая уточняется при дальнейшем проектировании.

15/17 - ПЗ

Изм.	Копич	Лист	Подок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Лукиянюк				02.17			
Пояснительная записка						КУП "Проектно-производственное архитектурно-планировочное бюро Минского райисполкома"		

Размещение земельного участка на спутниковом снимке земли (Яндекс.Карты)



испрашиваемый
земельный участок

						16/17-ГП		
						Градостроительный паспорт земельного участка №16 для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома в д. Ратомка, Ждановичского с/с (для формирования земельного участка на аукцион по продаже в частную собственность)		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработ.	Лукьянюк				01.17			Листов
						Размещение земельного участка на спутниковом снимке земли (Яндекс.Карты)	КУП "Проектно-производственное архитектурно-планировочное бюро Минского райисполкома"	