

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

Республиканское унитарное предприятие
"Проектный институт Белгипрозем"



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 № 17) Ждановичского сельсовета Минского района Минской
области (Объект № 17/17)

от 23.10.2017 № 3892-17/1

Первый заместитель
генерального директора

В.И. Кузнецов

Главный инженер

Н.П. Бобер

Заместитель начальника отдела

М.Н. Геращенко

СЕКТОР ТЕХНИЧЕСКОГО
КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА
ПРОБЕЖЕНО

НАЧАЛЬНИК СЕКТОРА
В.В.

23.10.2017



2 000012 001499

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 № 17) Ждановичского сельсовета Минского района Минской области (объект № 17/17).

Комиссия Минского райисполкома согласовала размещение объекта для указанных целей.

Испрашиваемый земельный участок расположен в аг. Ратомка Ждановичского сельсовета. Площадь испрашиваемого участка составляет 0,1008 га луговых земель.

При обследовании участка на местности было установлено, что в настоящее время на участке постройки отсутствуют.

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 14243.04 долларов США, 26383.81 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 № 17 (объект № 17/17) 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 1-5 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 0,1008 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 № 17) Ждановичского сельсовета Минского района Минской области (объект № 17/17) направляется для рассмотрения и принятия решения в установленном порядке.

Составил: инженер



Н.И. Боричевский

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, зеленых насаждений. 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 №17 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 №17 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 №17 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	Недок	Подпись	Дата

5. ФОТОФИКСАЦИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ



						17/17 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

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)	1008 (м ²) 0,1008 (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.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Лукьянюк				02.17

17/17 - ПЗ

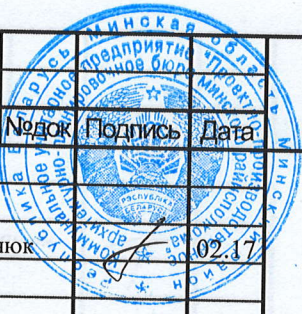
Пояснительная записка

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).
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.

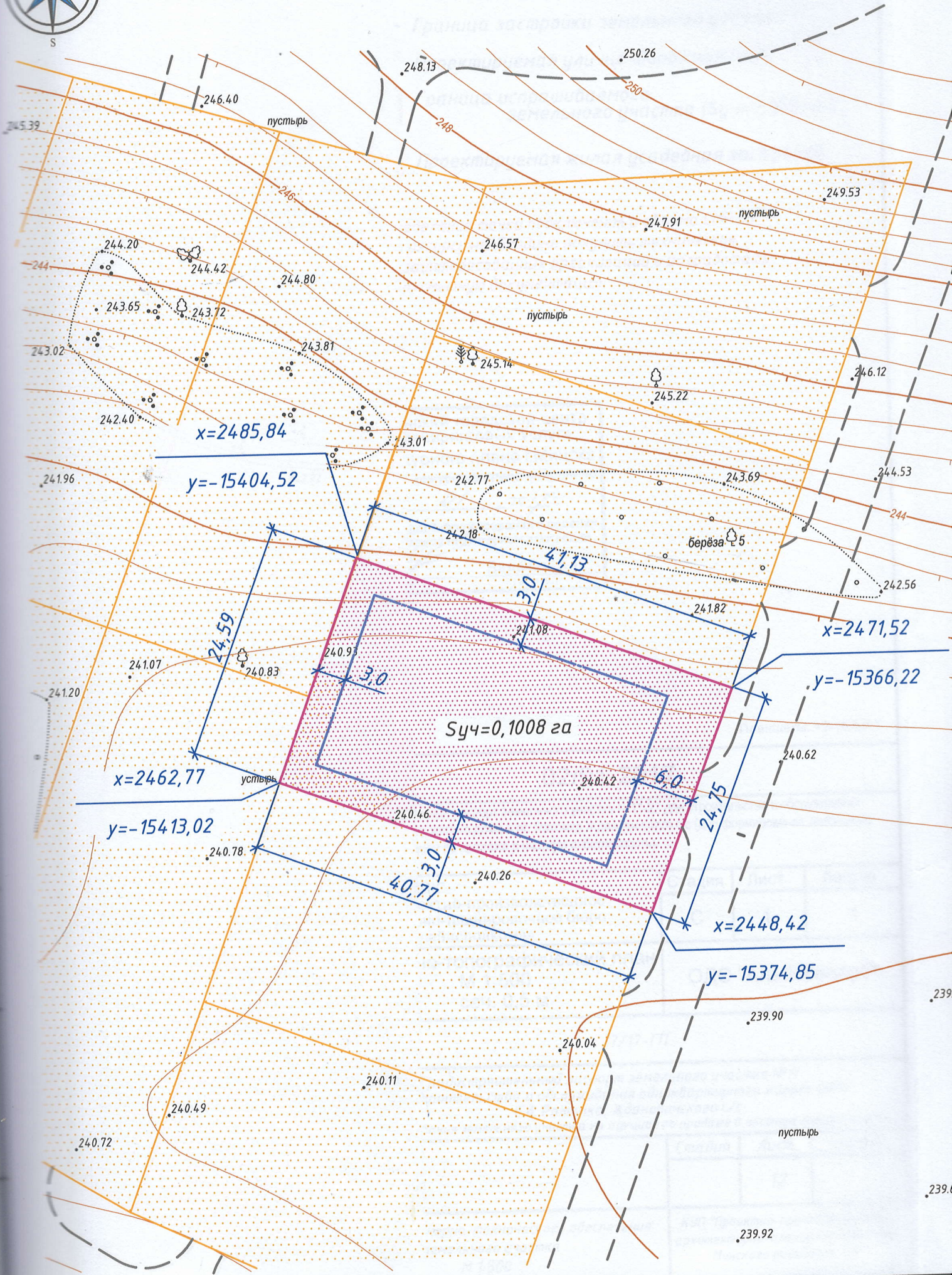
						17/17 - ПЗ		
Эм.	Колич	Лист	Подок	Подпись	Дата			
Разраб.		Лукьянюк			02.17	Пояснительная записка		
						Стадия	Лист	Листов
						КУП "Проектно-производственное архитектурно-планировочное бюро Минского райисполкома"		

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



испрашиваемый
земельный участок

						17/17-ГП
						Градостроительный паспорт земельного участка №17 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	
Разработ.		Лукьянюк			01.17	Стадия
						Лист
						Листов
						КУП "Проектно-производственное архитектурно-планировочное бюро Минского райисполкома"





Міністэрства энергетыкі Рэспублікі Беларусь
Дзяржаўнае вытворчае аб'яднанне
па паліву і газіфікацыі «Белпалівагаз»
(ДВА «Белпалівагаз»)

**Вытворчае
рэспубліканскае унітарнае
прадпрыемства «МІНГАЗ»
(УП «МІНГАЗ»)**

вул. Батанічная, 11, 220037, г. Мінск, Рэспубліка Беларусь
Тэл. (017) 2992880, факс (017) 2853633
e-mail: root@mingas.by, http://mingas.by
р/р 3012108760014 у філ. № 514 ААТ "ААБ Беларусбанк",
МФО153001614, УНП 100308563, ОКПО 03000992

Министерство энергетики Республики Беларусь
Государственное производственное объединение
по топливу и газификации «Белтопгаз»
(ГПО «Белтопгаз»)

**Производственное
республиканское унитарное
предприятие «МИНГАЗ»
(УП «МИНГАЗ»)**

ул. Ботаническая, 11, 220037, г. Минск, Республика Беларусь
Тел. (017) 2992880, факс (017) 2853633,
e-mail: root@mingas.by, http://mingas.by
р/с 3012108760014 в филиале № 514 ОАО "АСБ
Беларусбанк", МФО153001614, УНП 100308563, ОКПО
03000992

29.12. 2016 № 02-34/6446
На № 495 от 25.11.2016

КУП «Проектно – производственное
архитектурно – планировочное бюро
Минского райисполкома»

Об определении технической
возможности

Предприятие «МИНГАЗ» сообщает, что технической возможности газоснабжения многоквартирных жилых домов, расположенных на участках с №1 по №22 в аг.Ратомка Ждановичского с/с Минского района (для формирования земельных участков на аукцион по продаже в частную собственность), от существующего газопровода не имеется (жилая застройка квартала №1 по ул.Баньковщина не газифицирована).

Начальник ПТУ

А.Л.Сазанчук

Мінскі раённы
выканаўчы камітэт

ВЫТВОРЧАЕ КАМУНАЛЬНАЕ
УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ЖКГ МІНСКАГА РАЁНА»

КАМУНАЛЬНАЕ ДАТЧЫНАЕ
ВЫТВОРЧАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ВАДАКАНАЛ МІНСКАГА РАЁНА»

(Дзяржаўнае прадпрыемства
«ВАДАКАНАЛ МІНСКАГА РАЁНА»)

а.г. Лясны, 3, 223040, Мінскі раён,
Тэл. 392 21 54 факс 392 64 86; e-mail: vodokanal-mr@tut.by
р/с 3012002278002 ф № 614 ААТ ААБ «Беларусбанк» г.
Мінска, вул. Чарвякова, 2 корп. 4, код 520
УНН 691536883 ОКПО 301970816000

Минский районный
исполнительный комитет

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ КОММУНАЛЬНОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЖКХ МИНСКОГО РАЙОНА»

КОММУНАЛЬНОЕ ДОЧЕРНЕЕ
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ВОДОКАНАЛ МИНСКОГО РАЙОНА»

(Государственное предприятие
«ВОДОКАНАЛ МИНСКОГО РАЙОНА»)

а.г. Лесной, 3, 223040, Минский район,
Тел. 392 21 54 факс 392 64 86; e-mail: vodokanal-mr@tut.by
р/с 3012002278002 ф № 614 ОАО АСБ «Беларусбанк»
г. Минска, ул. Червякова, 2 корп. 4, код 520
УНН 691536883 ОКПО 301970816000

03.01.17 № 1-11/1

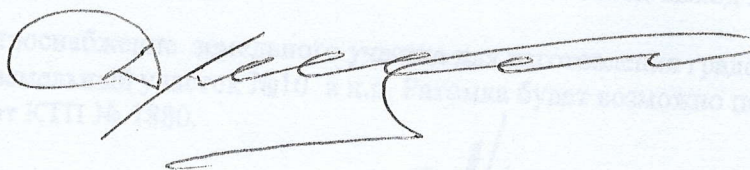
КУП «Проектно-производственное
архитектурно-планировочное бюро
Минского райисполкома»

На Ваш исходящий №497 от 21.12.2016г. о возможности подключения испрашиваемых земельных участков к централизованным системам водоснабжения и водоотведения сообщаем следующее.

-участки №№1-22 в а.г. Ратомка Ждановичского с/с. Централизованное водоснабжение в районе размещения участков отсутствует, а также сооружений, находящихся на балансе нашего предприятия.

Водоотведение жилых домов предусмотреть в местный индивидуальный гидроизолированный выгреб.

Директор



Д.Н. Дрозд