

СЛОНИМСКИЙ РАЙОННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

УТВЕРЖДЕНО

Решение Слонимского
районного исполнительного
комитета

_____ № _____

Заказчик:

Слонимский районный
исполнительный комитет

Экз. № ____1____

Объект № 15/3-2018

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБСЛУЖИВАНИЯ
ТОРГОВОГО ОБЪЕКТА, ОБЪЕКТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ,
ОБЪЕКТА БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ
ПО АДРЕСУ: Г.СЛОНИМ, УЛ.СОСНОВАЯ (КВАРТАЛ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО УЛ. КОССОВСКИЙ ТРАКТ, 1-Я ОЧЕРЕДЬ).

Общество с ограниченной ответственностью «СлонимПроект»

Директор

В.В. Зубарев

Главный инженер проекта

В.В. Зубарев

Главный архитектор проекта

Г.А. Хапанцев

М. П.

дата

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Объект № 15/З-2018

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

для строительства и обслуживания торгового объекта,
объекта общественного питания, объекта бытового обслуживания населения
по адресу: г.Слоним, ул.Сосновая (квартал индивидуальной жилой застройки по
ул. Коссовский Тракт, 1-я очередь).

Лист 1. Листов 3.

1. Главный архитектор
Гродненской области:

инициалы, фамилия

2. Главный архитектор
Слонимского района:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

3. Землеустроительная служба
Слонимского райисполкома:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

4. Слонимская городская и районная
инспекция природных ресурсов
и охраны окружающей среды:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

5. Слонимский районный отдел
по чрезвычайным ситуациям:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Объект №15/3-2018

Лист 2. Листов 3.

6. Государственное учреждение
Слонимский зональный центр
Гигиены и эпидемиологии:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

7. Межрайонный отдел ГАИ
по обслуживанию Слонимского,
Дятловского и Зельвенского районов:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

8. Производственное управление
«Слонимгаз»:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

9. ОАО «Слонимский водоканал»:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

10. Слонимский зональный
узел электросвязи:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Объект № 15/3-2018

Лист 3. Листов 3.

11. Слонимский зональный

узел электросвязи

кабельная группа эксплуатационно-

технический цех связи:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

12. Волковысские электрические сети.

Слонимский район электрических

сетей:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

13. Слонимское городское унитарное

предприятие жилищно-

коммунального хозяйства:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

14. Предприятие отопительных

котельных и тепловых сетей

Слонимского городского унитарного

предприятия жилищно-

коммунального хозяйства:

подпись

инициалы, фамилия

М. П.

дата

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

Градостроительный паспорт разработан на основании следующих документов:

- Письмо-заявка Слонимского районного исполнительного комитета на разработку градостроительного паспорта земельного участка № 01-05/116 от 07.05.2018г.
- Генеральный план г.Слонима (объект №38.14), разработанный в 2016 году УП «БелНИИПградостроительства» г. Минск.
- Проект «Квартал индивидуальной жилой застройки «Коссовский тракт» в городе Слониме» (объект №463/02), разработанный ГП «Гродносельстройпроект» в 2003 году.
- ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки»;
- ТКП 45-3.02-240-2011 «Здания и помещения розничных торговых объектов. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 45-3.03-227-2010 «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 45-2.02-242-2011 «Ограничение распространения пожара. Противопожарная защита населенных пунктов и территорий предприятий. Строительные нормы проектирования»;
- Постановление Минздрава РБ от 11.10.2017 №91 «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду»;
- ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требование экологической безопасности»;
- «Водный кодекс Республики Беларусь» от 30.04.2014 г. №149-З;
- ТКП 45-3.02-69-2007 «Благоустройство территории. Озеленение. Правила проектирования и устройства»;
- СТБ 2030-2010 «Среда обитания для физически ослабленных лиц. Основные положения».

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Земельный участок предназначен для предоставления инвесторам в рамках декрета президента Республики Беларусь от 06 августа 2009 №10.

Место размещение данного участка под строительство объекта торгового назначения, бытового обслуживания населения запроектировано в проекте «Квартал индивидуальной жилой застройки «Коссовский тракт» в г.Слониме» объект 463/02, разработанный ГП «Гродносельстройпроект» в 2003 году и соответствует функциональному зонированию города – административно-деловая застройка, согласно «Генплана г.Слонима», разработанного в 2016 г. УП «БелНИИПградостроительства».

Земельный участок находится в юго-западной части города Слонима, в районе квартала усадебной жилой застройки Коссовский тракт.

На расстоянии 800 м от участка находится выезд из города Слонима на автодорога республиканского значения Р-99 «Минск-Гродно».

С юго-западной стороны участок ограничен улицей Сосновая, с юго-восточной стороны – местным внутриквартальным проездом, с северо-восточной – перспективное продолжение улицы Инженерной (согласно генплана г.Слонима), с северо-западной стороны – территория свободная от застройки.

Пешеходная связь с участком обеспечивается по сети улиц местного значения, транспортная с улицы Инженерная.

Подъезды к торговому объекту (въезды на парковку, технологические проезды) выполнить обособленно от подъездов к усадебной жилой застройке.

Вблизи отводимого участка по улице Сосновая размещается проектируемая остановка городского общественного транспорта (проект благоустройства, объект 59-2011, разработанный ООО «Зодчий»).

Рельеф участка холмистый. Существующая планировочная поверхность участка характеризуется плавным понижением рельефа в восточном, северо-восточном направлении. Максимальный перепад высот по участку до 7,0 м.

Участок свободен от застройки.

Зеленые насаждения присутствуют в виде поросли (самосева) деревьев и кустарников.

На участке размещены существующие городские инженерные коммуникации:

- высоковольтная линия электропередач 10 кВ, установлена трансформаторная подстанция на углу пересечения улиц Сосновая и Проектируемая №1.

Охранная зона воздушных линий 10 кВ электропередачи устанавливается вдоль линий в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченных вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии – 10 м.

В охранной зоне линий электропередачи без письменного согласия их владельца запрещается:

- проводить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- осуществлять погрузочно-разгрузочные. Мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, располагать полевые станы, устраивать загоны для скота, сооружать провололочные ограждения, а также производить полив сельскохозяйственных культур;

- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;

Запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или привести к их повреждениям, в частности:

- набрасывать на провода, приставлять и привязывать к опорам и проводам посторонние предметы, влезать на опоры, загромождать подходы к ним и сбрасывать на провода снег с крыш зданий;

- разводить огонь вблизи вводных и распределительных устройств, воздушных линий электропередач;

- устраивать всякого рода свалки (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них);

Сети газоснабжения, водопровода, хозяйственной канализации, связи расположены за пределами границы участка, в пределах красных линий улицы Сосновая.

Земельный участок находится в водоохраной зоне озера Солдатского. Осуществление хозяйственной и иной деятельности вести в соответствии с режимом использования водоохраных зон (ст.53 «Водного кодекса»).

Участок отводится под строительство объекта торгового назначения с пунктом общественного питания (кафе, бистро, закусочная), объект бытового обслуживания населения, включая вспомогательные здания и сооружения.

Застройка участка – здания этажностью до 2-х этажей.

Объемно-планировочное, стилистическое, цветовое решение фасадов здания, благоустройство прилегающей территории выполнить на высоком архитектурно-художественном уровне.

На территории необходимо предусмотреть устройство парковочных машино-мест для посетителей и сотрудников данного объекта.

Предусмотреть наружное освещение территории и подъездных путей, подсветку фасадов здания.

Адаптировать объект к возможностям доступа физически ослабленных лиц, как в здание, так и на подходах по основным пешеходным путям.

При строительстве и последующей эксплуатации здания предусмотреть мероприятия, исключающие негативное воздействие на окружающую среду. Предусмотреть локальные очистные сооружения для очистки ливневых и талых вод с территории автомобильных парковок.

Застройку участка выполнить на основании разработанной и утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации.

Регламенты использования и застройки земельного участка

Требование	Содержание требования
1 Функциональное назначение земельного участка и его частей ¹⁾	Административно-деловая застройка
2 Состав объекта строительства	Здание торгового объекта со встроенными предприятиями общественного питания, бытового обслуживания, гостевая парковка, служебная парковка, благоустройство территории
3 Показатели по вместимости объектов строительства	Торговой площадью – от 800 до 1000 м.кв., кафе (закусочная, бистро) – 80 - 100 посадочных мест.
4 Требования к расположению объектов на земельном участке	- Обеспечить соблюдение охранных зон инженерных сетей, красных линий прилегающих улиц; - Соблюдать требования градостроительных, противопожарных, санитарных норм и правил
5 Площадь земельного участка, га (м ²) ¹⁾	1,0га (10000м ²)
6 Коэффициент интенсивности застройки земельного участка (КИН) (отношение суммарной площади пола всех этажей зданий (здания) во внешних габаритах к площади земельного участка) ¹⁾	0,24
7 Коэффициент застройки земельного участка (КЗ) (отношение площади застроенной части земельного участка к площади участка) ¹⁾	0,16
8 Озелененность, % (доля площади земельного участка, обязательная к озеленению)	Обеспечить требования таб. 6.2.1 пояснительной записки к генеральному плану г. Слонима (объект №38.14): озелененность – не менее 25%
9 Архитектурные требования к элементам фасадов, кровли и т. д.	Необходимо достичь эффективного использования площади участка и обеспечить высокий архитектурно-художественный уровень объекта
10 Максимально предельные	Высота здания до 10 м

значения высоты застройки или отметка пола верхнего этажа ¹⁾	
11 Требования по обеспечению парковок и стоянок, к минимальному количеству машино-мест, размещаемых на земельном участке ¹⁾	Согласно расчета, но не менее 70 м/мест
12 Требования к размещению на земельном участке художественно-декоративных композиций и малых архитектурных форм	Определить оптимальный набор малых архитектурных форм для организации и оформления главного входа в здание и прилегающей территории
13 Требования по характеру благоустройства и озеленения земельного участка	Благоустройство выполнить на высоком архитектурно-художественном уровне; тротуары, парковки с покрытием из мелкоштучной тротуарной плитки, устройство газонов
14 Требования к ограждению земельного участка ¹⁾	не требуется
15 Максимально предельные показатели инженерных нагрузок (по каждому ресурсу) ¹⁾	- Электроснабжение – 302 кВт (табл.20, п.1, 8 ТКП 45-4.04-149-2009); - Общая тепловая нагрузка – 68 кВт - Водопотребление – 22,9 м³/сут.; - Хозбытовая канализация – 22,9 м³/сут.; - Ливневая канализация – 73,7м³ (п.6.3.8 ТКП 45-4.01-57-2012) дождевого стока от расчетного дождя. - Взять ТУ на телефонизацию объекта строительства
16 Обременения (необходимость сноса зданий и сооружений, древесно-кустарниковой растительности, демонтаж или перекладка инженерных сетей и т.д.)	- Охранная зона линии 10 кВ; - Таксация древесно-кустарниковых насаждений.
17 Мероприятия по охране и использованию материальных недвижимых историко-культурных ценностей и зон их охраны ²⁾	—
18 Мероприятия по обращению с отходами ¹⁾	Предусмотреть отдельный сбор ТКО; на этапе строительства предусмотреть сбор и утилизацию образующихся отходов в соответствии с установленным

	классификатором
19 Мероприятия по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов ¹⁾	Предусмотреть мероприятия, исключаящие негативное воздействие объекта на окружающую среду. Предусмотреть локальные очистные сооружения для очистки поверхностных сточных вод и последующего выпуска в городскую ливневую сеть. Максимально сохранить существующие древесно-кустарниковые насаждения, плодородный грунт снять и использовать в целях благоустройства.
20 Мероприятия по обеспечению безбарьерной среды обитания для физически ослабленных лиц ¹⁾	Объект адаптировать к возможностям доступа ФОЛ, на подходах обеспечить непрерывность безбарьерной среды для всех категорий населения; предусмотреть парковочные места для спецтранспорта инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата.
21 Особые условия	Въезды на отводимый участок (к парковкам, хоз-технологические проезды) выполнить обособленно от подъездов к усадебной жилой застройки
22 Ограничения	- Охранная зона линии электроснабжения 10кВ - Участок находится в водоохранной зоне
1) Обязательно для заполнения. 2) Обязательно для заполнения при наличии материальных недвижимых историко-культурных ценностей и зон их охраны.	

**ФОТОФИКСАЦИЯ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ОТ 16.05.2018г. ОБЪЕКТ 15/3-2018**

Лист 1. Листов 3.









**СЛОНІМСЬКІ РАЁННЫ СЛОНІМСКИЙ РАЙОННЫЙ
ВЫКАНАВЧЫ КАМІТЭТ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

вул. Чырвонаярмейская, 40,
231800, г. Слонім,

ул. Красноармейская, 40,
231800, г. Слоним,

Гродзенская вобласць

Гродненская область

тэл. (01562) 5 03 11, факс 5 09 67 тэл. (01562) 5 03 11, факс 5 09 67

э-л. пошта:

э-л. пошта:

slonim-ispolkom@mail.grodno.by

slonim-ispolkom@mail.grodno.by

07.05.2018 № 01-05/116

на № _____ ад _____

Общество с ограниченной
ответственностью
«СлонимПроект»

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» Слонимский районный исполнительный комитет просит разработать градостроительные паспорта земельных участков для:

проведения аукционов по следующим объектам:

1. г.Слоним, ул.Петралевицкая, 10 - для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома;
2. г.Слоним, пер.Тихий, 35 - для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома;

реализации инвестиционных проектов по следующим объектам:

1. г.Слоним, ул.Сосновая (квартал индивидуальной жилой застройки по ул.Коссовский Тракт, 1-я очередь) - для строительства и обслуживания торгового объекта, объекта общественного питания, объекта бытового обслуживания населения;
2. г.Слоним, ул.Гродненское Шоссе - для строительства и обслуживания торгового объекта, объекта общественного питания, объекта бытового обслуживания населения;
3. г.Слоним, ул.Озерная - для строительства и обслуживания промышленного либо производственного объекта;
4. г.Слоним, ул.Минский Тракт - для строительства и обслуживания промышленного либо производственного объекта.

Председатель

Г.Б.Хомич

Выкопировка из земель г.Слонима
микрорайон жилой застройки по ул.Коссовский тракт
торговый объект

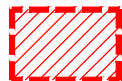
Согласовано:

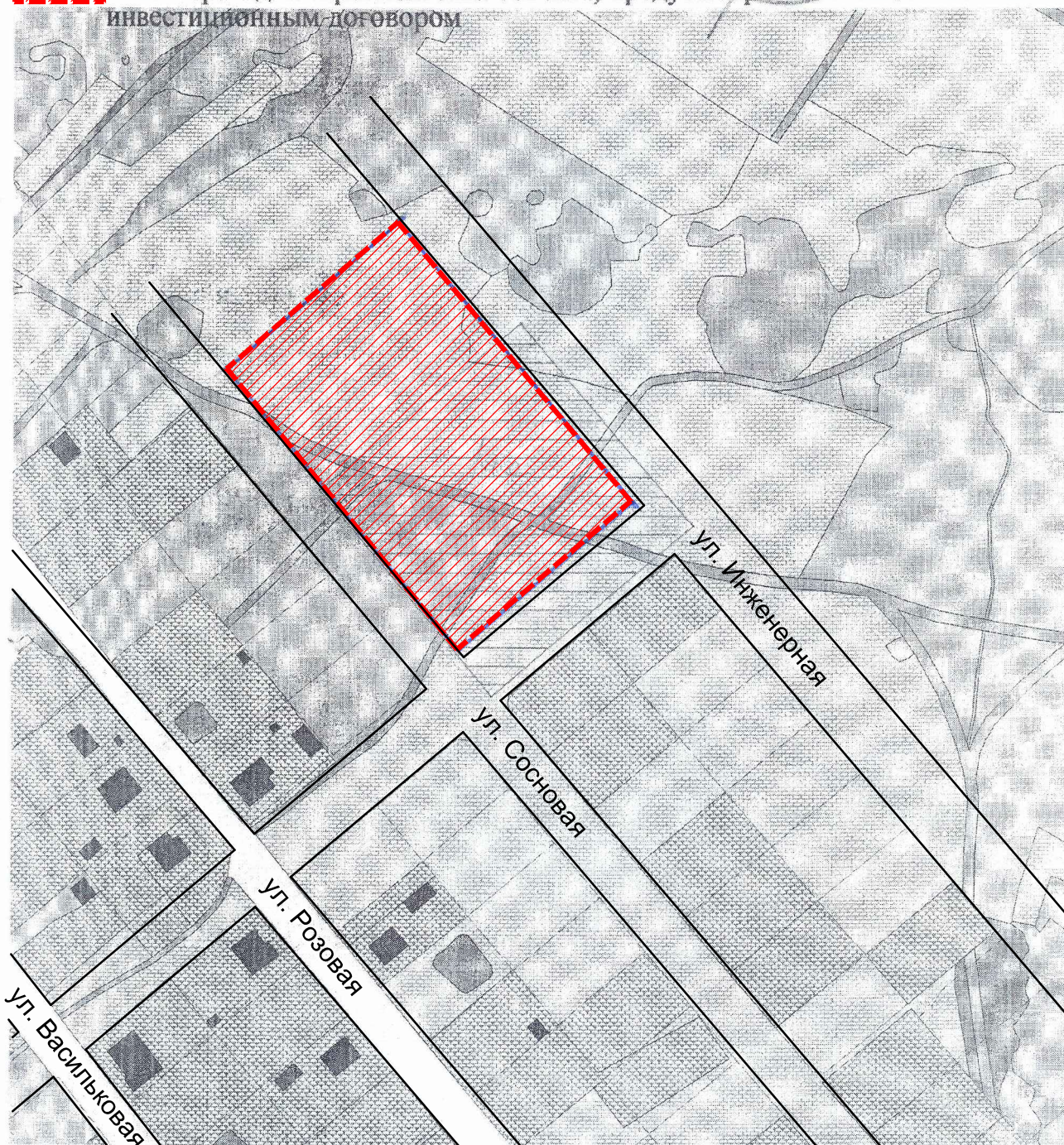
Начальник землеустроительной службы
Слонимского райисполкома

В.Н.Позняк

Главный архитектор Слонимского района

Т.Д.Ленцкевич

 земельный участок, предназначенный для предоставления инвесторам для строительства объекта, предусмотренного заключенным инвестиционным договором



Масштаб 1:2000

Планировочная схема земельного участка
М1:500

X:4236,64
Y:2958,95

X:4177,94
Y:2908,21

X:4320,50
Y:2861,04

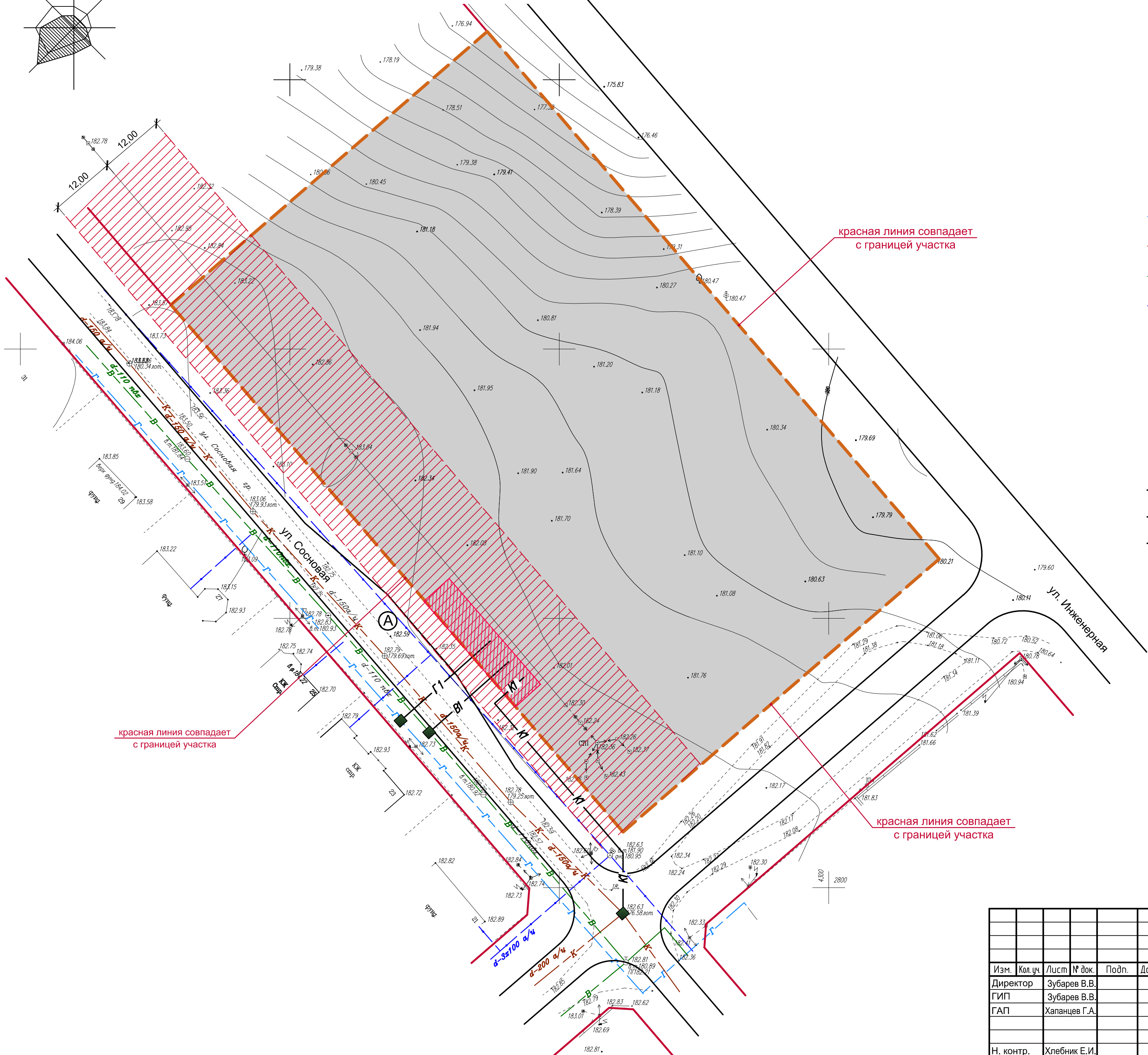
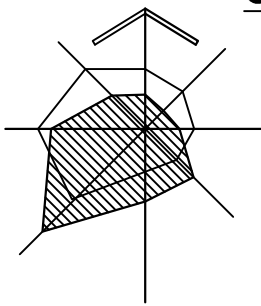
X:4661,84
Y:2810,33

Условные обозначения:

- граница земельного участка
- граница застройки земельного участка
- красная линия
- охранная зона сетей электроснабжения
- территория под автомобильные парковки
- воздушная линия эл.снабжения 10 кВ суц.
- сети газоснабжения суц.
- сети канализации суц.
- сети водоснабжения суц.
- сети связи суц.
- остановочный пункт общественного транспорта (проект)

						15/3-2015			
						Градостроительный паспорт земельного участка для строительства и обслуживания торгового объекта, объекта общественного питания, объекта бытового обслуживания населения по адресу: г.Слоним, ул.Сосновая (квартал индивидуальной жилой застройки по ул.Коссовский Тракт, 1-я очередь)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Директор		Зубарев В.В.					Стадия	Лист	Листов
ГИП		Зубарев В.В.					ПП	1	
ГАП		Хапанцев Г.А.							
						Планировочная схема земельного участка М 1:500	ООО "СлонимПроект"		
Н. контр.		Хлебник Е.И.							

Схема инженерно-технического обеспечения земельного участка.
М1:500



Условные обозначения:

- граница земельного участка
- красная линия
- охранная зона сетей электроснабжения
- воздушная линия эл.снабжения 10 кВ суц.
- сети газоснабжения суц.
- сети канализации суц.
- сети водоснабжения суц.
- сети связи суц.
- остановочный пункт общественного транспорта (проект)
- коридор ввода коммуникаций на земельный участок
- ориентировочные точки подключения к распределительной инженерной инфраструктуре
- сети канализации
- сети водоснабжения
- сети газоснабжения

Инв. № подл.	Подп. и дата.	Взам. инв. №

15/3-2015					
Градостроительный паспорт земельного участка для строительства и обслуживания торгового объекта, объекта общественного питания, объекта бытового обслуживания населения по адресу: г.Слоним, ул.Сосновая (квартал индивидуальной жилой застройки по ул.Коссовский Тракт, 1-я очередь)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Зубарев В.В.				
ГИП	Зубарев В.В.				
ГАП	Хапанцев Г.А.				
Схема инженерно-технического обеспечения земельного участка М 1:500				Стадия	Лист
				ПП	2
Н. контр.				Хлебник Е.И.	
				ООО "СлонимПроект"	