

Градостроительство.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСПОРТ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.
Состав и порядок разработки

Горадабудаўніцтва.
ГОРАДАБУДАЎНІЧЫ ПАШПАРТ
ЗЯМЕЛЬНАГА УЧАСТКА.
Склад і парадак распрацоўкі

Настоящий проект технического кодекса установившейся
практики не подлежит применению до его утверждения

Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь

Минск 2014

Ключевые слова: градостроительный паспорт, состав, содержание, земельный участок, градостроительные регламенты использования и застройки территории

Предисловие

Цели, основные принципы, положения по государственному регулированию и управлению в области технического нормирования и стандартизации установлены Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации».

1 РАЗРАБОТАН главным управлением архитектурной, научной и инновационной политики Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь

ВНЕСЕН главным управлением архитектурной, научной и инновационной политики Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31.03.2014 № 88

В Национальном комплексе технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства настоящий технический кодекс установившейся практики входит в блок 3.01 «Градостроительство»

3 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

Настоящий технический кодекс установившейся практики не может быть воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Издан на русском языке

Содержание

1. Область применения.....	1
2. Нормативные ссылки.....	1
3. Термины и определения.....	2
4. Общие положения.....	2
5. Состав и содержание градостроительного паспорта.....	4
Приложение А (обязательное)	7
Библиография.....	15

**Градостроительство.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПАСПОРТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Состав и порядок разработки**

**Горадабудаўніцтва.
ГОРАДАБУДАУНІЧЫ ПАШПАРТ ЗЯМЕЛЬНАГА УЧАСТКА.
Склад і парадак распрацоўкі**

Structure and content of passport of land plot planning and development

Дата введения 2014-05-01

1 Область применения

Настоящий технический кодекс установившейся практики (далее - технический кодекс) определяет порядок разработки и согласования градостроительного паспорта земельного участка, устанавливает требования к составу, содержанию градостроительного паспорта земельного участка, а также правила внесения в него изменений и дополнений.

2 Нормативные ссылки

В настоящем техническом кодексе использованы ссылки на следующие технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации (далее - ТНПА)¹:

ТР 2009/013/ВУ Здания и сооружения строительные материалы и изделия. Безопасность.

ТКП 45-3.01-116-2008 (02250) Градостроительство. Населенные пункты
Нормы планировки и застройки

Примечания:

1. При пользовании настоящим техническим кодексом целесообразно проверить действие ТНПА по Перечню технических нормативных правовых актов в области технического нормирования и стандартизации, действующих на территории Республики Беларусь, и каталогу, составленным по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим информационным указателям, опубликованным в текущем году. Если ссылочные ТНПА заменены (изменены), то при пользовании настоящим техническим кодексом следует руководствоваться замененными (измененными) ТНПА. Если ссылочные ТНПА отменены без замены, то положение, в котором дана ссылка на них, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

2. При пользовании настоящим техническим кодексом целесообразно проверять действие ТНПА по Перечню технических нормативных правовых актов, взаимосвязанных с техническими регламентами ТР 2009/013/ВУ, утвержденного Минстройархитектуры от 10 июня 2011 г. № 34.

3 Термины и определения

В настоящем техническом кодексе применяют термины, установленные в [1], [2], а также термин с соответствующим определением:

3.1 градостроительный паспорт земельного участка: Документ, содержащий характеристику земельного участка, градостроительные, архитектурные, инженерно-технические, охранные требования к использованию и застройке земельного участка.

4 Общие положения

4.1 Градостроительный паспорт земельного участка (далее – Градостроительный паспорт) разрабатывается для формирования в установленном порядке земельных участков для проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), а также включения земельных участков в перечни участков, предназначенных для последующего предоставления инвесторам и (или) организациям, в установленном порядке созданным в Республике Беларусь этими инвесторами либо с их участием, для строительства объектов, предусмотренных инвестиционными договорами, заключенными с Республикой Беларусь [3], а также с целью предоставления застройщику в едином документе полной информации о функциональном назначении земельного участка, его параметрах использования и застройки, обеспечения инженерной и транспортной инфраструктурой, размещаемых объектов и сооружений на земельном участке, на основе решений градостроительных проектов: генеральных планов городов, иных населенных пунктов, детальных планов, схем планировки и застройки усадебных районов, а также схем землеустройства районов, проектов внутрихозяйственного землеустройства с учетом государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей, районов – вне населенных пунктов (далее – градостроительные проекты).

Разработка Градостроительного паспорта осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными градостроительными проектами с учетом информации, представляемой органами (организациями), которые выдают технические условия на инженерно-техническое обеспечение.

Градостроительный паспорт разрабатывается на земельный участок, для формирования которого его разработка предусмотрена нормативными правовыми актами.

4.2 Заказчиками на разработку Градостроительного паспорта выступают подразделения местных исполнительных и распорядительных органов, ответственные за проведение аукционных торгов (тендеров). Финансирование разработки Градостроительных паспортов осуществляется за счет средств местного бюджета. Затраты на разработку Градостроительного паспорта включаются в расходы, связанные с изготовлением документации, необходимой для проведения аукционов.

4.3 Разработка Градостроительного паспорта осуществляется проектными или созданными в городском (районном) исполнительном комитете коммунальными унитарными предприятиями по информации, предоставляемой органами (организациями), которые выдают технические условия на инженерно-техническое обеспечение.

4.4 Градостроительный паспорт согласовывается его разработчиком с органами (организациями), предоставившими технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта и согласующими организациями.

Утверждается Градостроительный паспорт решением местного исполнительного комитета (сельского, поселкового, районного, городского), в соответствии с размещением земельного участка, при участии архитектурной службы областного уровня.

4.5 Заказчики и разработчики Градостроительных паспортов, а также органы (организации), предоставившие информацию и технические условия в Градостроительный паспорт, несут ответственность в установленном порядке за достоверность информации и материалов, включенных в Градостроительный паспорт.

4.6 Градостроительный паспорт разрабатывается в трех экземплярах, из которых один экземпляр находится у разработчика, второй у заказчика, третий представляется победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона.

4.7 Заказчик обеспечивает внесение сведений разработанного и утвержденного Градостроительного паспорта в Государственный градостроительный кадастр местного уровня.

4.8 Срок разработки Градостроительного паспорта не более 1 (одного) месяца. При условии предоставления обоснования данный срок может быть увеличен, но не более чем до 2-х месяцев. Согласование и утверждение Градостроительного паспорта в срок разработки не входят.

4.9 Порядок внесения изменений и дополнений в Градостроительный паспорт осуществляется в том же порядке, что и разработка Градостроительного паспорта.

4.10 Срок действия Градостроительного паспорта устанавливается в соответствии с Градостроительным кадастром, но не более 2-х (двух) лет. По истечении указанного срока на основании поручения заказчика разработчиком Градостроительного паспорта выполняется его актуализация, а в случае отсутствия такого поручения Градостроительный паспорт считается утратившим силу.

4.11 Соблюдение требований Градостроительного паспорта является обязательным при осуществлении проектирования и строительства на земельном участке, сформированном в соответствии с абзацем третьим подпункта 4.1 настоящего ТКП.

5 Состав и содержание Градостроительного паспорта

5.1 В состав Градостроительного паспорта (Приложение А) входят:

- комплект чертежей;
- пояснительная записка с регламентами использования и застройки земельного участка.

Комплект чертежей включает:

- ситуационную схему в масштабе М 1:2000 - М 1:10000;
- планировочная схема земельного участка в масштабе М 1:250 - М 1:1000;
- схема инженерно-технического обеспечения в масштабе М 1:250 - М 1:1000.

Примечание: при необходимости, Градостроительный паспорт может содержать другие дополнительные графические материалы (выкопировка из градостроительного проекта детального планирования, архитектурного проекта застройки и другие).

Пояснительная записка включает:

- титульный лист с идентификационным адресом (номером) земельного участка;
- лист согласований в соответствии с подпунктом 4.4 пункта 4;

- общие сведения (перечень градостроительных и других документов, на основании которых разработан Градостроительный паспорт);
- характеристика земельного участка:
 - описание местоположения;
 - фотофиксация места расположения;
 - наличие объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
 - наличие существующих строений;
 - планировочные ограничения.
- регламенты использования и застройки земельного участка (в табличной форме в соответствии с Приложением А):
 - функциональное назначение земельного участка, его частей *;
 - состав объектов строительства;
 - показатели по вместимости объектов строительства;
 - требования к расположению объектов на земельном участке;
 - площадь земельного участка, га (кв.м) *;
 - коэффициент интенсивности застройки земельного участка (отношение суммарной площади пола всех этажей зданий (здания) во внешних габаритах к площади участка) (КИН) *;
 - коэффициент застройки земельного участка (отношение площади застроенной части земельного участка к площади участка) (КЗ)*;
 - озелененность, % (доля площади земельного участка, обязательная к озеленению);
 - архитектурные требования к элементам фасадов, кровли и т.д.;
 - максимально предельные значения высоты застройки либо отметка пола верхнего этажа *;
 - требования по обеспечению парковок и стоянок, минимальному количеству машино-мест, размещаемых на земельном участке *;
 - требования к размещению на участке художественно-декоративных композиций и малых архитектурных форм;
 - требования по характеру благоустройства и озеленения земельного участка;
 - требования к ограждению земельного участка *;
 - максимальные предельные показатели инженерных нагрузок (по каждому ресурсу) *;

- обременения (необходимость сноса зданий и сооружений, древесно-кустарниковой растительности, демонтаж или перекладка инженерных сетей и т.д.);
- мероприятия по охране и использованию материальных недвижимых историко-культурных ценностей и зон их охраны **;
- мероприятия по обращению с отходами *;
- мероприятия по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов *;
- мероприятия по обеспечению безбарьерной среды обитания для физически ослабленных лиц *;
- особые условия.

Примечание: * обязательно для заполнения;

 ** обязательно для заполнения в случае наличия материальных недвижимых историко-культурных ценностей и зон их охраны.

5.2 Ситуационную схему рекомендуется выполнять на материалах утвержденной градостроительной документации. На схеме должны быть нанесены:

- граница земельного участка, на который разработан градостроительный паспорт;
- условные обозначения территориальных зон по преимущественному функциональному использованию;
- красные линии улиц;
- наименование улиц, дорог.

5.3 На планировочной схеме земельного участка наносятся:

- граница земельного участка *;
- границы застройки с привязкой к границе земельного участка *;
- линии застройки с привязкой к границе земельного участка;
- границы функциональных зон;
- границы охранных зон с привязкой к границе земельного участка;
- границы зон сервитутов с привязкой к границе земельного участка.

5.4 На схема инженерно-технического обеспечения наносятся:

- точки подключения к распределительной инженерной инфраструктуре *;
- места ввода коммуникаций на земельный участок.

Примечание: * обязательно для заполнения.

**Приложение А
(обязательное)**

_____ ГОРОДСКОЙ (РАЙОННЫЙ)
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Заказчик:

Экз. № _____

Объект № _____

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

для размещения кафе по ул. _____ в г. _____

(Наименование организации, разработавшей
Градостроительный паспорт)

Директор

Главный архитектор

Главный инженер

Главный архитектор проекта

2014

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

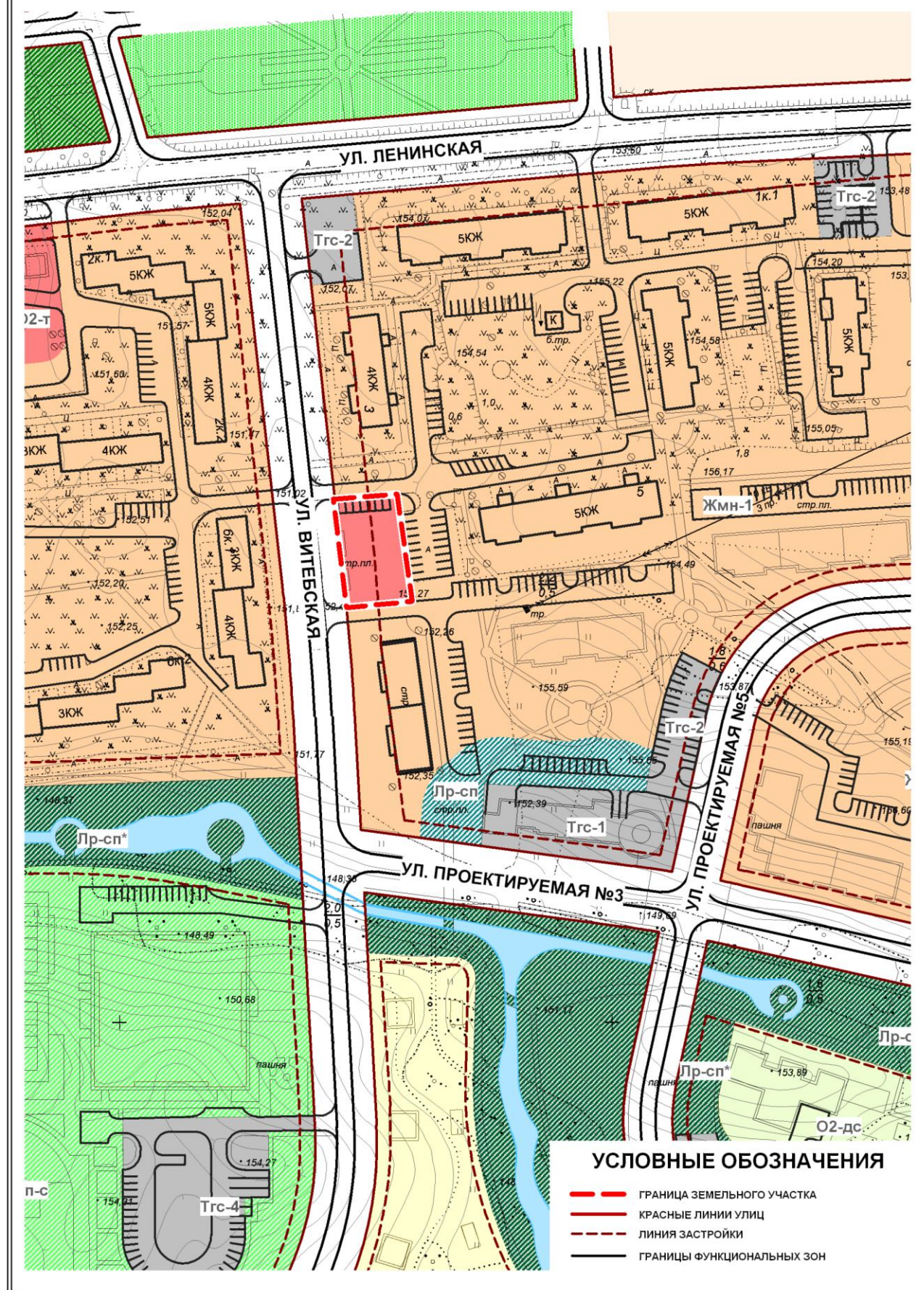
№ п/п	Вид требования	Содержание требования
1.	Функциональное назначение земельного участка и его частей	
2.	Состав объекта строительства	
3.	Показатели по вместимости объектов строительства	
4.	Требования к расположению объектов на земельном участке	
5.	Площадь земельного участка, га (кв.м)	
6.	Коэффициент интенсивности застройки земельного участка (отношение суммарной площади пола всех этажей зданий (здания) во внешних габаритах к площади земельного участка)	
7.	Коэффициент застройки земельного участка (отношение площади застроенной части земельного участка к площади участка)	
8.	Озелененность, % (доля площади земельного участка обязательная к озеленению)	
9.	Архитектурные требования к элементам фасадов, кровли и т.д.	
10.	Максимально предельные значения высоты застройки либо отметка пола верхнего этажа	
11.	Требования по обеспечению парковок и стоянок, минимальному количеству машино-мест, размещаемых на земельном участке	
12.	Требования к размещению на земельном участке художественно-декоративных композиций и малых архитектурных форм	

13.	Требования по характеру благоустройства и озеленения земельного участка	
14.	Требования к ограждению земельного участка	
15.	Максимально предельные показатели инженерных нагрузок (по каждому ресурсу)	
16.	Обременения (необходимость сноса зданий и сооружений, древесно-кустарниковой растительности, демонтаж или перекладка инженерных сетей и т.д.)	
17.	Мероприятия по охране и использованию материальных недвижимых историко-культурных ценностей и зон их охраны	
18.	Мероприятия по обращению с отходами	
19.	Мероприятия по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов	
20.	Мероприятия по обеспечению безбарьерной среды обитания для физически ослабленных лиц	
21.	Особые условия	

ФОТОФИКСАЦИЯ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА М 1:2000



ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:500

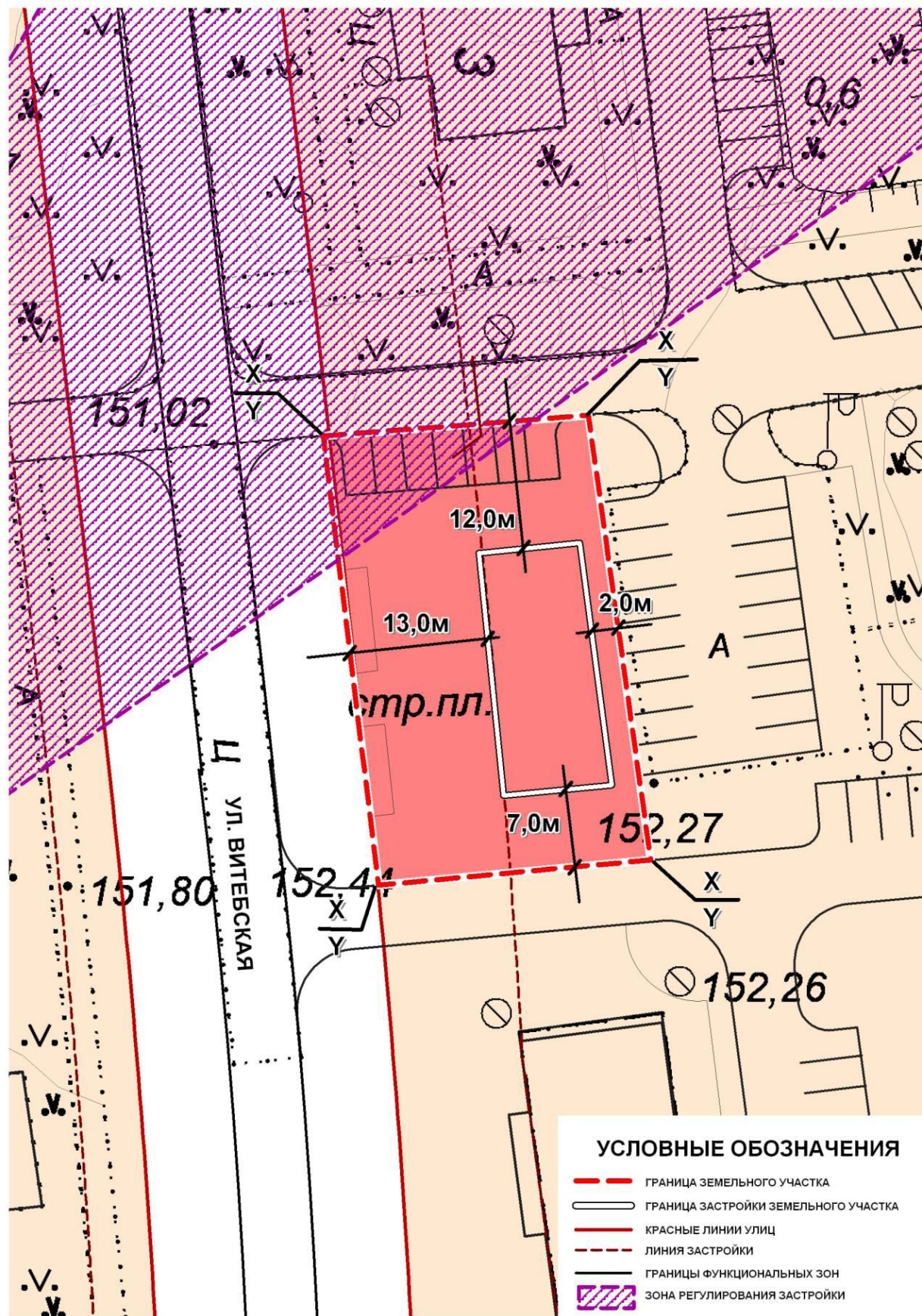
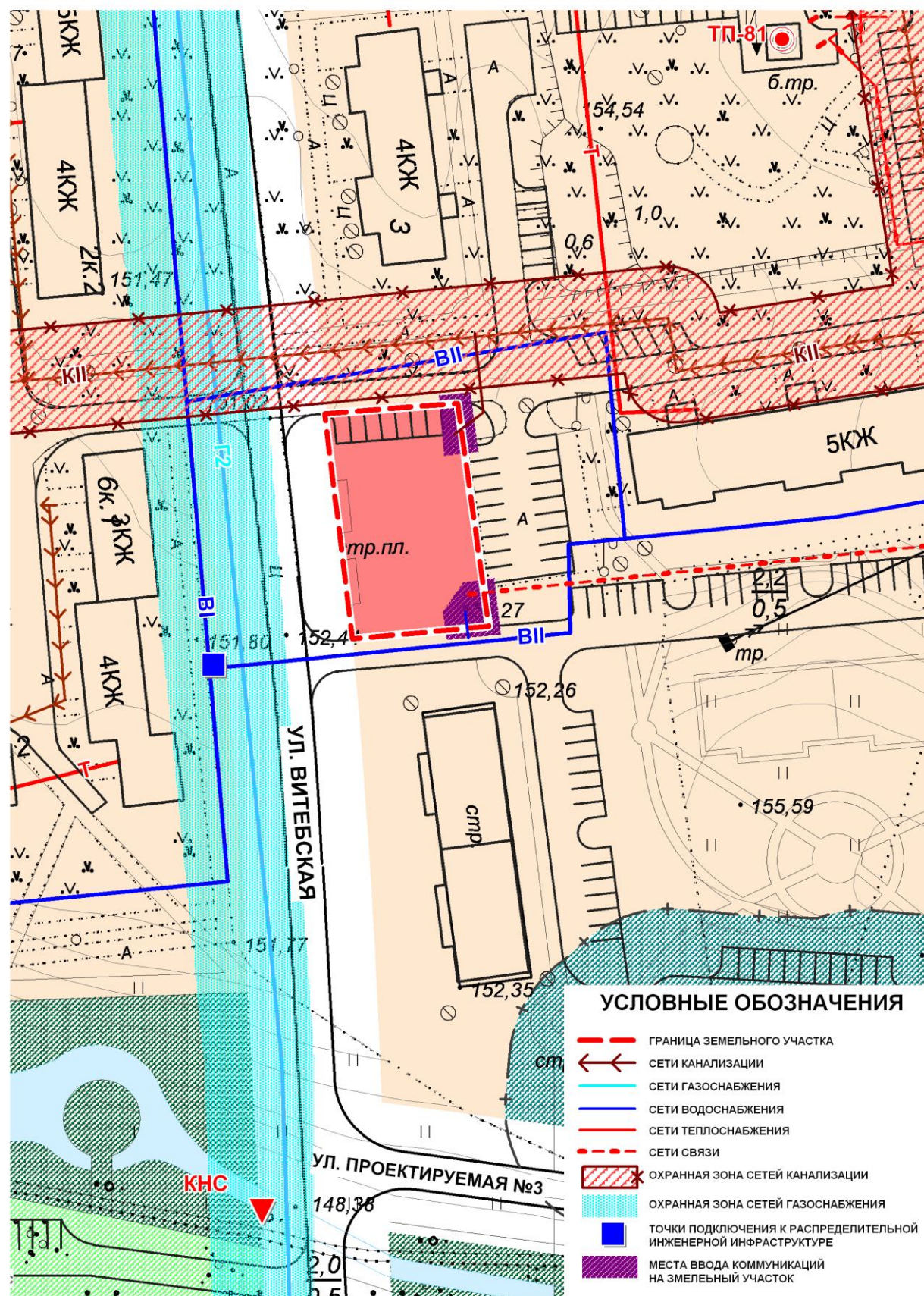


СХЕМА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:1000



Библиография

- [1] Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь»
Утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 05.07.2004 №300-3.
- [2] Кодекс Республики Беларусь о земле
Утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 23.07.2008 № 425-3.
- [3] Указ Президента Республики Беларусь «О мерах по совершенствованию строительной деятельности»
Утвержден от 14.01.2014 № 26.