

ВИЛЕЙСКИЙ РАЙОННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Заказчик: Вилейский районный
исполнительный комитет

Экз. №2

Объект № 11/2021

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

для размещения объекта «Строительство торгового центра по
ул.Партизанской в г.Вилейка»

Коммунальное дочернее унитарное предприятие
«Управление капитального строительства Вилейского района»

Начальник отдела архитектуры и
строительства Вилейского РИК
Директор
Начальник отдела проектирования
ГАП
Геодезист



Горланов Д.С.

Михалик С.Г.

Послед В.Ф.

Супранович Е.В.

Каминский А.Г.

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общие сведения

Настоящий градостроительный паспорт разработан на основании действующих документов:

- ТКП 45-3.01-294-2014 «Градостроительство. Градостроительный паспорт земельного участка. Состав и порядок разработки»
- ТКП 45-3.01-116-2008* «Градостроительство. Населенные пункты»,
- ТКП 45-3.01-155-2009 с изм.1 «Генеральные планы промышленных предприятий».
- ТКП 45-3.01-164-2009 с изм.1 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».
- ТКП 45-2.02-315-2018* «Пожарная безопасность зданий и сооружений»,
- ТКП 45-3.03-227-2010* «Улицы населенных пунктов»,
- ТКП 45-3.02-69-2007 «Благоустройство территорий. Озеленение».
- Проект «Водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Вилейского района минской области с учетом требований водного кодекса республики Беларусь»

Характеристика земельного участка

Площадка строительства характеризуется следующими природными данными:

Климатический район строительства	- IIв
Расчетная температура наружного воздуха (табл. НП.1 изм.2 ТКП EN 1991-1-5-2009)	- 35С
Вес снегового покрова по ТКП EN 1991-1-3-2009	- 1020Па
Базовая скорость ветра по ТКП EN 1991-1-4-2009	- 21 м/сек

Местоположение

Земельный участок расположен в центральной части города Вилейка Минской области в районе центральной площади города в соответствии с разработанным детальным планом города Вилейка.

Земельный участок попадает в водоохранную зону реки Вилия.

Участок под строительство расположен в центральной части существующей общественной застройки площадью 0,64 га.

Участок с северной стороны граничит ул. 1 Мая

С восточной стороны – ограничен земельным участком с общественной застройкой.

С западной стороны – ограничен ул. Партизанской

С южной стороны – ограничен земельными участками кинотеатра и костела.

Участок расположен в зоне регулирования застройки согласно проекта зон охраны историко-культурной ценности.

В южной части участка расположена ТП №17 с ВЛ-10кВ с санитарно-защитной зоной ВЛ – 20м

Лист

11/2021

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата
------	------	------	-------	---------	------

Подъездом к земельному участку являются существующие улицы 1 Мая и Партизанская с асфальтобетонным покрытием.

Территория участка имеет равнинный рельеф, наблюдается незначительное понижение в северном направлении. В северном направлении наблюдается максимальный перепад по рельефу - 3,0м.

Наличие существующих строений.

На участке присутствуют существующие капитальные строения подлежащие сносу.

Также присутствуют зеленые насаждения. Территория земельного участка частично имеет растительный травянистый покров.

Наличие объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Земельный участок расположен в 1,5 км от путей железнодорожного полотна, имеется возможность подключения к сетям: газоснабжения – 20 м, водоснабжения – 10 м, хозяйственной канализации- 10 м, электроснабжения – 10м, теплоснабжения – 10м.

Планировочные ограничения участка выполняются в соответствии с действующим законодательством и нормативными документами.

Расположение построек, ограждение участка, а также размещение на нем растений должно осуществляться в соответствии с техническим кодексом установившейся практики ТКП 45-3.01-155-2009 с изм.1 «Генеральные планы промышленных предприятий», ТКП 45-3.01-164-2009 с изм.1 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

На основании решения местного исполнительного и распорядительного органа по согласованию с органами архитектуры и градостроительства при разработке проектной документации учитывать:

- площади застройки и планировки территории,
- наличия и объема производственных мощностей,
- количества и назначения иных строений, характера его использования,
- расположение построек и сооружений с учетом требований противопожарной безопасности, охраны окружающей среды и санитарно-эпидемиологическому благополучию.

Возведение строений выполнять только в согласованных местах согласно проектной документации с утверждением в органе архитектуры и градостроительства.

Выпуск поверхностных вод необходимо организовать таким образом, чтобы предотвратить размыв примыкающей территории, исключить устройство затопляемых участков.

Земельный участок не попадает на территорию заказников, памятников природы, ботанического или дендрологического садов, территорию, подвергшихся радиоактивному загрязнению, зону размещения объектов военного назначения, инженерной инфраструктуры, придорожную полосу автомобильных и железных дорог, а также иных транспортных коммуникаций, зону вокруг пунктов гидрометеорологических и геодезических пунктов, прибрежной полосы.

Земельный участок попадает в зону регулирования застройки недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

Земельный участок расположен в пределах территории населенного пункта.



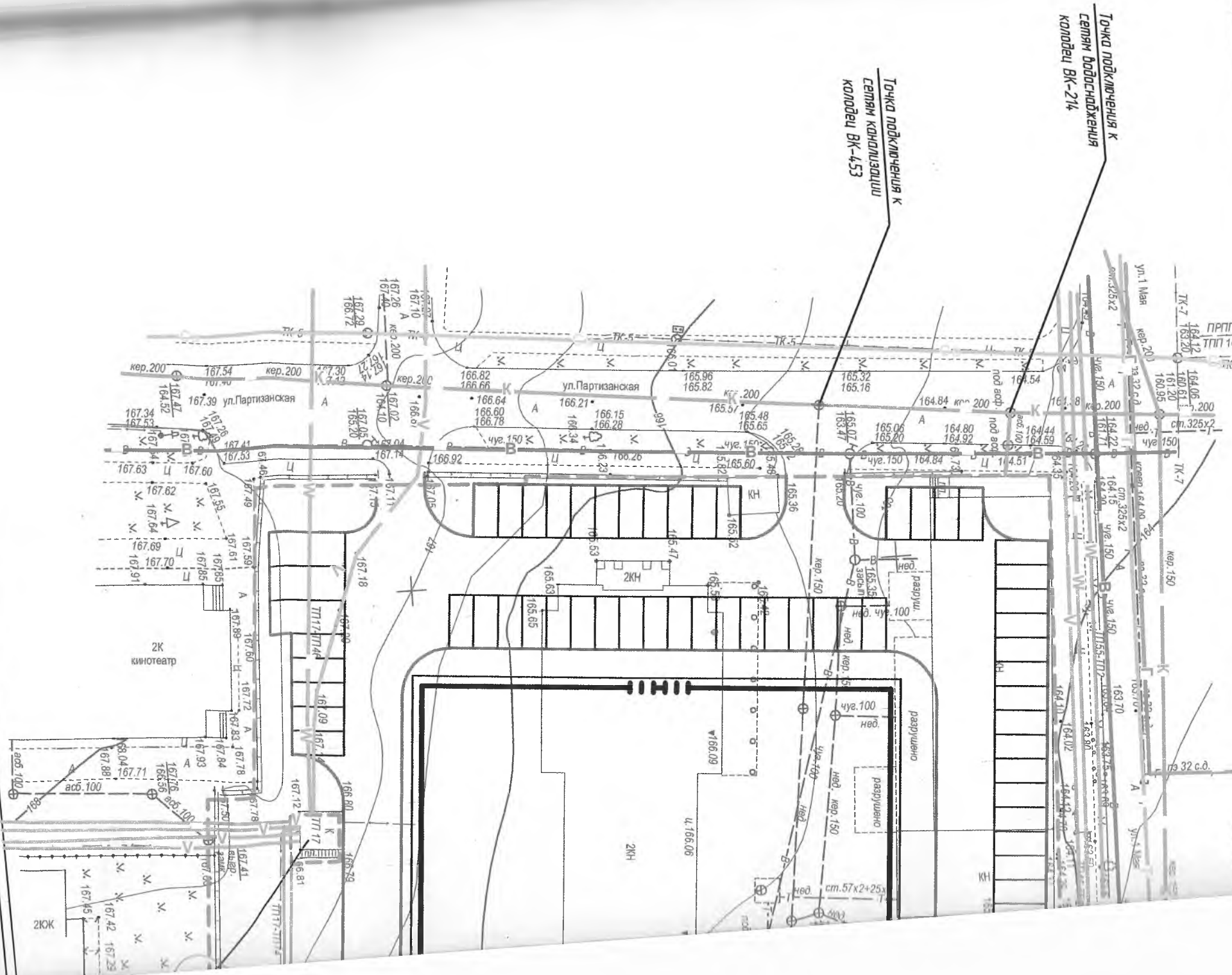
РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ п/п	Вид требования	Содержание требования
1	2	3
1.	Функциональное назначение земельного участка и его частей	Строительство торгового центра по ул. Партизанской в г. Вилейка
2.	Площадь земельного участка, га (кв.м)	0,6361 га
3.	Состав объекта строительства	S здания = 1500-2000 м ² , в т. ч. торговая площадь 900-1000 м ²
4.	Коэффициент интенсивности застройки земельного участка (отношение суммарной площади пола всех этажей зданий (здания) во внешних габаритах к площади земельного участка)	0,15
5.	Коэффициент застройки земельного участка (отношение площади застроенной части земельного участка к площади участка)	0,15
6.	Архитектурные требования к элементам фасадов, кровли и т.д.	Обеспечить эстетичное визуальное восприятие объекта с сохранением масштаба и параметров окружающей застройки;
7.	Максимально предельные значения высоты застройки.	9м до уровня парапета здания согласно проекта зон охраны историко-культурных ценностей на территории зоны регулирования застройки первого режима
8.	Требования по обеспечению парковок и стоянок, минимальному количеству машино-мест, размещаемых на земельном участке	Обеспечить количество парковочных мест согласно таблицы В.1 приложения В к ТКП 45-3.01-116-2008, исходя из расчета 1 парковочное место на 12 м ² торговой площади

9.	Требования к ограждению земельного участка	Не требуется
1	2	3
10.	<p>Максимально предельные показатели инженерных нагрузок:</p> <p>-электроснабжение</p> <p>-водоснабжение</p> <p>-бытовая канализация</p> <p>-водоотвод</p> <p>-теплоснабжение</p> <p>-газоснабжение</p> <p>-телефонизация</p> <p>-радиофикация</p>	<p>предельная мощность до 300 кВт на основании ТУ №52-19/802 от 03.02.2021, выданных филиалом «Молодечненские электрические сети» РУП «Минскэнерго»</p> <p>допустимые нагрузки на существующие сети до 50 м³/сут. (подключение к существующим сетям выполнить на основании ТУ № 006 от 02.02.2021, выданных Вилейским РКУП «Вилейский водоканал»)</p> <p>допустимые нагрузки на существующие сети до 12 м³/сут. (подключение к существующим сетям выполнить на основании ТУ № 006 от 02.02.2021, выданных Вилейским РКУП «Вилейский водоканал»)</p> <p>выполнить поверхностный водоотвод согласно ТУ №01-06/264 от 02.02.2021, выданных ГУП «Вилейское ЖКХ»</p> <p>теплопотребление Q=0,446 Гкал/ч (подключение выполнить согласно ТУ № 9 от 02.02.2021, выданных ГУП «Вилейское ЖКХ»)</p> <p>имеется техническая возможность подключения к сетям природного газа согласно письма №18/01-41 от 22.01.2021, выданного Вилейским РГС филиала ПУ «Молодечногаз»</p> <p>согласно ТУ (оптоволокно ВОК-4)</p> <p>нет</p>
11.	Сети, подлежащие выносу из-под пятна застройки	сети водопровода, сети хозяйственно-бытовой канализации, сети теплоснабжения
12.	Мероприятия по обращению с	вывоз бытовых отходов осуществить

	отходами	на полигон ТКО города Вилейка в соответствии со справкой ГУП «Вилейское ЖКХ» от 02.02.2021 № 01-06/270
1	2	3
13.	Мероприятия по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов	<ul style="list-style-type: none"> - снятый плодородный слой использовать в целях благоустройства, излишки грунта использовать для нужд, указанных в справках отдела землеустройства Вилейского райисполкома от 02.02.2021 № 30/7-24 и ГУП «Вилейское ЖКХ» от 02.02.2021 № 01-06/270; - мероприятия в отношении объектов растительного мира выполнить в соответствии с техническими требованиями № 04-09/193 от 02.02.2021, выданных ГУО «Республиканский центр государственной экологической экспертизы и повышения квалификации руководящих работников и специалистов» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды; - мероприятия в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения выполнить в соответствии с техническими требованиями №02-10/3 от 01.02.2021, выданными ГУ «Вилейский районный центр гигиены и эпидемиологии»
14.	Мероприятия по обеспечению безбарьерной среды обитания для физически ослабленных лиц	запроектировать элементы непрерывной безбарьерной среды
15.	Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> - выполнить комплексное благоустройство отведенной территории; - обеспечить беспрепятственный подъезд к ТП №17; - предусмотреть ограничение по использованию земель охранной зоны ТП №17; - при необходимости удаления объектов растительного мира предусмотреть компенсационные мероприятия; - выполнить снос зданий и сооружений из-под пятна застройки

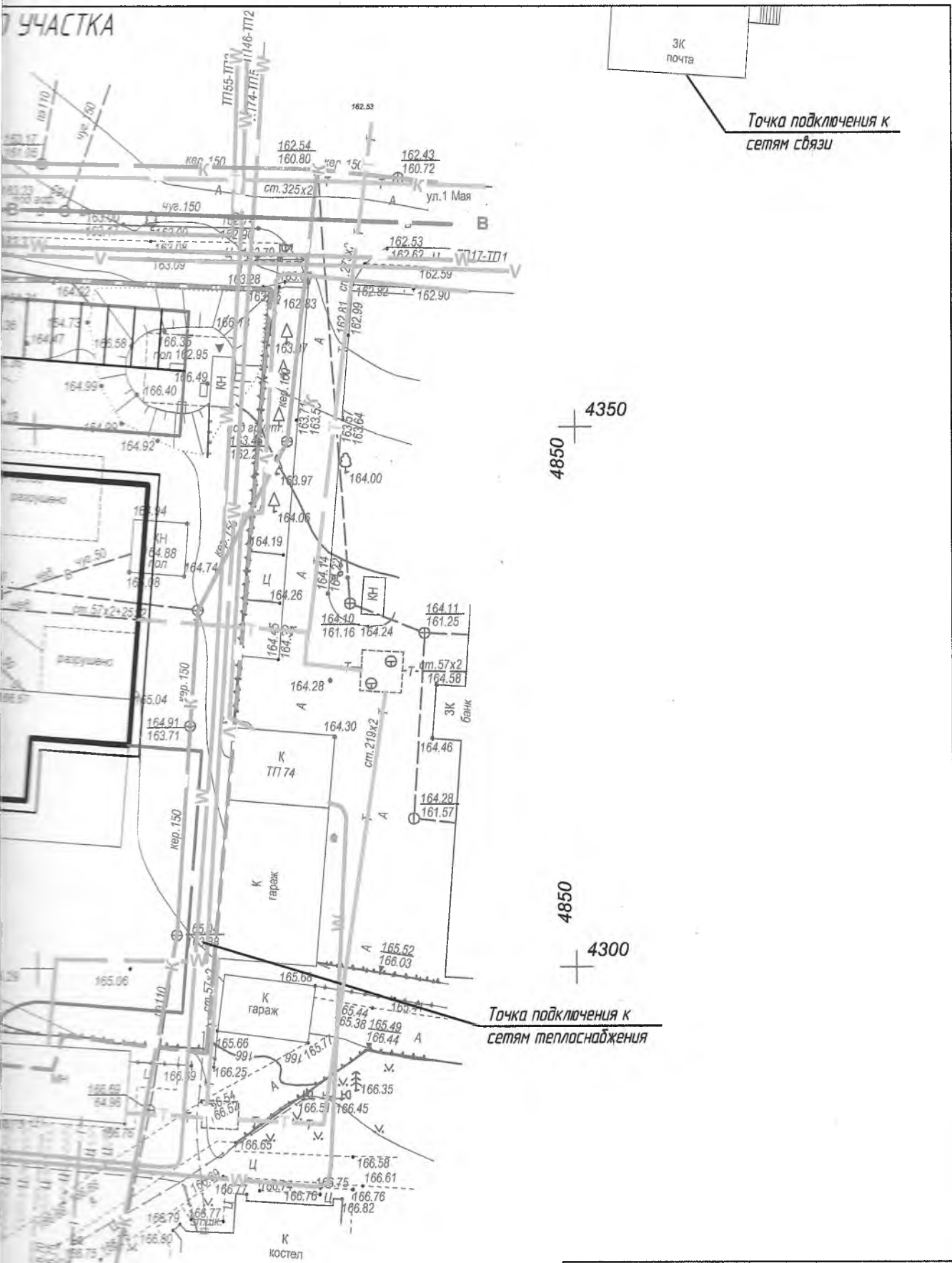
ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
М 1:500



Точка подключения к сетям водоснабжения колодец ВК-214

Точка подключения к сетям канализации колодец ВК-453

УЧАСТКА



ЗК почта

Точка подключения к сетям связи

4350
4850

4850
4300

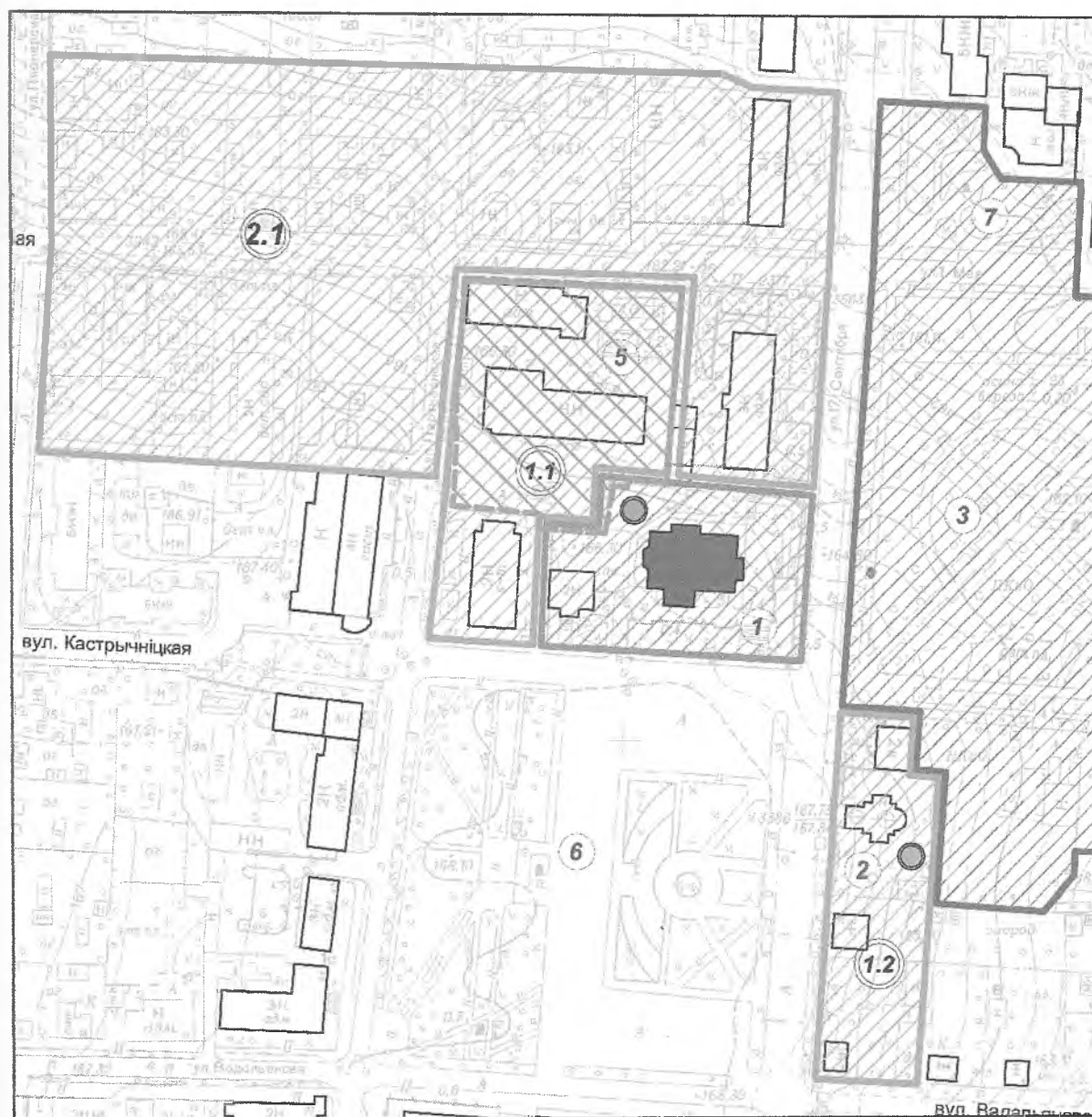
Точка подключения к сетям теплоснабжения

Точка подключения к сетям электроснабжения ТП №17




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Т— сети теплоснабжения
- В— сети водопровод
- V— кабель электроснабжения 0,4 кВ
- W— кабель электроснабжения 10 кВ
- К— сети хозяйственной канализации
- Г— сети газоснабжения
- С— сети связи

Зоны охраны историко-культурной ценности
М 1:5000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница земельного участка
-  защитная зона историко-культурной ценности ландшафтная территория специального назначения
-  зона регулирования застройки