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

УДК 711.4 (083.74) (476)

MKC 01.110, 91.040

КП 02

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:

TP 2009/013/BY 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 регламентом ТР 2009/013/ВҮ, 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 проектирования И строительства капитальных строений (зданий, сооружений), а также включения земельных участков в перечни участков, предназначенных для последующего предоставления инвесторам 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 застройки, обеспечения инженерной 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 Республики Беларусь, организации схем комплексной территориальной областей, организации районов – пунктов вне населенных (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 инженернотехническое 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.

TKΠ 45-3.01-294-2014 (02250)

- **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 истечение 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 третьем подпункта 4.1 настоящего ТКП.

5 Состав и содержание Градостроительного паспорта

- **5.1** В состав Градостроительного паспорта (Приложение A) 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 A):
 - 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) *;

ТКП 45-3.01-294-2014 (02250)

- 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	A
(обязательно	oe)

(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
2017

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,	
4.5	размещаемых на земельном участке	
12.	Требования к размещению на	
	земельном участке художественно-	
	декоративных композиций и малых	
	архитектурных форм	

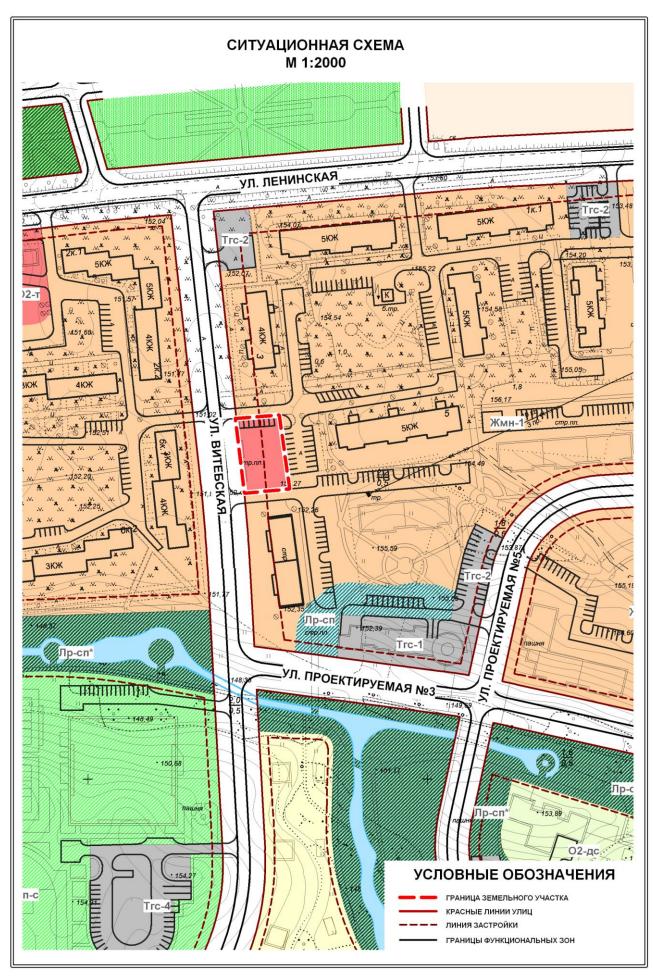
ТКП 45-3.01-294-2014 (02250)

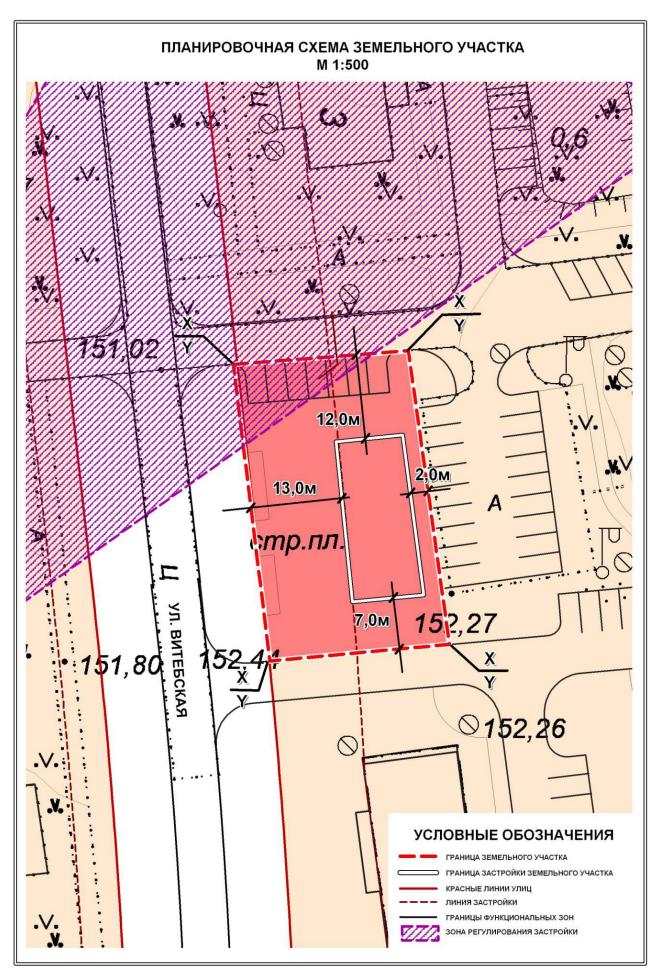
13.		
	благоустройства и озеленения	
	земельного участка	
14.	Требования к ограждению	
	земельного участка	
15.	Максимально предельные	
	показатели инженерных нагрузок	
	(по каждому ресурсу)	
16.	Обременения (необходимость	
	сноса зданий и сооружений,	
	древесно-кустарниковой	
	растительности, демонтаж 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	

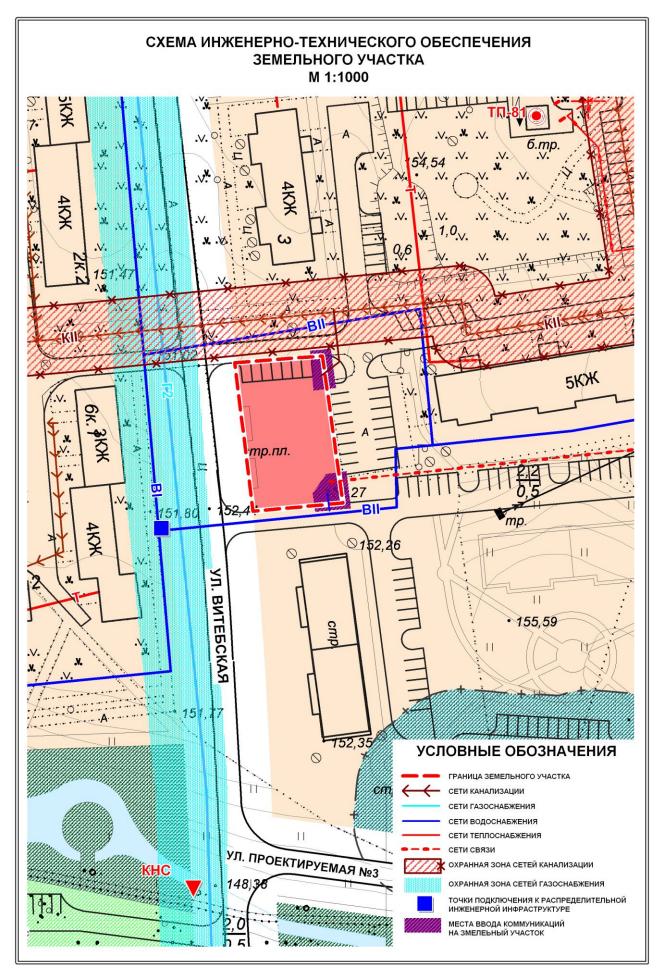
ФОТОФИКСАЦИЯ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА











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.