

## **ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ БРЯНСКОГО ГОРОДСКОГО СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

### **О применении отдельных положений Правил землепользования и застройки города Брянска**

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Брянска, в целях защиты прав и законных интересов физических и юридических лиц при использовании земельных участков, Брянский городской Совет народных депутатов

#### **РЕШИЛ:**

1. Установить, что до внесения изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Брянска, утвержденных Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, в части соблюдения требований ч. 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации при выявлении факта установления в границах одного земельного участка, сведения о местоположении границ которого содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, двух и более территориальных

зон, установленной территориальной зоной для указанного земельного участка является та зона, которая покрывает его площадь на семьдесят пять и более процентов.

2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за реализацией настоящего Решения возложить на комитет по землепользованию, экологии и благоустройству Брянского городского Совета народных депутатов (Исаев).

**Глава города Брянска**

**А.А.Хлиманков**

**БРЯНСКАЯ ГОРОДСКАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ  
УПРАВЛЕНИЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И РАЗВИТИЮ  
ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА БРЯНСКА**

Ленина пр-кт, 28, Брянск, 241050, тел./факс 40-00-20, bryansk-mail@mail.ru

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_

Главе города Брянска  
**ХЛИМАНКОВУ А.А.**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**К ПРОЕКТУ РЕШЕНИЯ БРЯНСКОГО ГОРОДСКОГО СОВЕТА  
НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ «О ПРИМЕНЕНИИ ОТДЕЛЬНЫХ  
ПОЛОЖЕНИЙ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДА БРЯНСКА»**

Правила землепользования и застройки города Брянска утверждены Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Брянска» (далее - Правила).

Принятие графического материала Правил осуществлялось в растровом изображении.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, составляет 0,1 м.

Определение погрешности при определении площади земельного участка определяется по формуле:  $S=3,5*0,1*\sqrt{S_{зу}}$ . В среднем для земельного участка в 1000 кв.м погрешность при определении его площади составляет около 0,11 м.

Растровая форма цифрового изображения предполагает представление его в виде некоторой матрицы (рис. 9.2), соответствующей

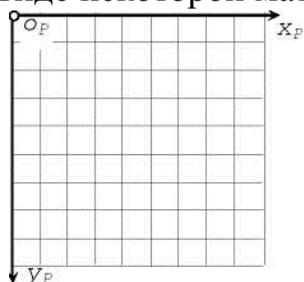


Рис. 9.2. Система координат растра

плоскости исходного изображения и состоящей из квадратных ячеек одинакового размера, являющихся наименьшими адресуемыми элементами. Каждый такой элемент, называемый пикселом, соответствует определенному участку исходного изображения и характеризуется набором оптических параметров - цветом, плотностью, яркостью (интенсивностью) и т. п.. Наиболее распространенной структурой растрового представления является матричная; две другие (пирамидальная и

квадродерево) являются ее производными.

Доступ к элементам растрового изображения (пикселям) осуществляется по номерам столбцов ( $i_x$ ) и строк ( $i_y$ ). Для отсчета координат точек растрового изображения в линейной форме используется система  $O_P X_P Y_P$  (рис. 9.2), оси которой совмещены с внешними границами первой строки ( $O_P X_P$ ) и первого столбца ( $O_P Y_P$ ).

Никакой информации о размещении матрицы в пространстве (в системе координат местности) в растровом файле, за редким исключением, нет.

Растровое изображение характеризует его геометрическое и радиометрическое разрешение.

Радиометрическая характеристика определяет число уровней квантования яркости исходного изображения (бинарное, много-градиентное) и фотометрическое содержание элемента изображения (одноцветное, полутоновое, цветное, спектрзональное).

Геометрическое разрешение цифрового изображения определяет линейный размер пикселя и представляется либо его линейной величиной (в метрах, если размер отнесен к местности), или числом точек на дюйм ( $dpi$ ).

Величина геометрического разрешения определяет качество изображения, точность вычислительной обработки, возможности увеличения и др. В соответствии с требованиями действующей инструкции по фотограмметрическим работам размер элемента геометрического разрешения определяют в зависимости от назначения цифровых снимков, с учетом нескольких критериев, в частности:

- требуемой точности определения плановых координат точек

$$\Delta_{xy} = 0,5 V_s M/m = 0,5 V_s / K_t; \quad (9.1)$$

- требуемой точности определения высот точек

$$\Delta_z = 0,5 f V_z / (bm); \quad (9.2)$$

- сохранения разрешающей способности исходного снимка (изображения)

$$\Delta_R = 0,4/R; \quad (9.3)$$

- обеспечения требуемого разрешения графических фотопланов (ортофотопланов)

$$\Delta_P = 70M/m = 70/ K_t, \quad (9.4)$$

где  $M$ ,  $m$  - знаменатели масштабов создаваемого плана и аэроснимка соответственно;  $V_s$ ,  $V_z$  - требуемая точность определения плановых координат и высот точек в метрах;  $R$  - разрешающая способность исходного снимка (линий на мм);  $f$   $b$  - фокусное расстояние съемочной камеры и базис фотографирования в масштабе снимка (мм).

Значения  $V_s$  и  $V_z$  принимаются равными 0,2 мм в масштабе плана и 1/5 сечения рельефа соответственно.

При  $M = 2000$ ,  $m = 10000$ ,  $f = 100$  мм,  $b = 70$  мм,  $R = 40$  линий на мм, сечении рельефа  $h = 1,0$  м будем иметь:

$$\Delta_{xy} = 0,5 \times 0,2 / 5 = 0,02 \text{ мм} = 20 \text{ мкм};$$

$$\Delta_R = 0,4 / 40 = 0,01 \text{ мм} = 10 \text{ мкм};$$

$$\Delta_z = 0,5 \times 100 \times 0,2 \times 1000 / (70 \times 10000)$$

$$\Delta_P = 70 / 5 = 0,014 \text{ мм} = 14 \text{ мкм}.$$

$$\Delta_z = 0,014 \text{ мм} = 14 \text{ мкм};$$

Если цифровые снимки создаются для фотограмметрического сгущения в плане и по высоте, для изготовления ортофотопланов и при этом нужно сохранить

разрешающую способность исходных материалов, то сканировать нужно с разрешением 10 мкм или  $25600/10 = 2600 \text{ dpi}$ .

Заметим, что разрешающая способность современных как аэро-негативов, так и объективов достигает 350-400 линий на миллиметр (порядка 1,5—2,0 мкм), что соответствует суммарной разрешающей способности изображения порядка 4-5 мкм. Эта величина соответствует рекомендациям Международного общества фотограмметрии и дистанционного зондирования (МОФДЗ) и рассматривается как минимальная.

Исходя из вышеизложенного, в карте может встречаться расположение земельного участка в двух территориальных зонах, что является следствием имеющихся погрешностей при осуществлении геодезических и аэрогеодезических работ, вкладывающихся суммарной погрешностью в величину предусмотренную письмом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.10.2017 г. №12-3512-ВГ «Об анализе решений о приостановлении», и может быть выявлено только при осуществлении правоприменительной практики Решения Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, позволяющей увидеть факты пересечения границ сформированных земельных участков с двумя и более территориальными зонами.

С целью устранения выявленных пересечений необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Брянска, утвержденные Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, однако согласно пункту 3 части 2 статьи 36 Градостроительного кодекса до выполнения данных мероприятий необходимо внесение изменений в Генеральный план города.

В настоящее время техническим заданием на выполнение работ по внесению изменений в Генеральный план города Брянска предусмотрена процедура приведения в соответствие границ функциональных зон с границами земельных участков, сведения о местоположении границ которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Устранение имеющихся пересечений территориальных зон предусмотрена Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) указывающим на возможность приведения земельного участка к одной территориальной зоне, а именно, частью 8 статьи 34 Закона о регистрации определено, что если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ населенных пунктов, границ территориальных зон, в том числе при изменении сведений о местоположении таких границ, органом регистрации прав выявлено пересечение таких границ с границами земельных участков, сведения о местоположении которых содержатся в ЕГРН (исключая земельные участки, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации), орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня выявления указанного пересечения вносит в реестр границ описание местоположения границ населенного пункта, территориальных зон, в том числе изменения в сведения об их местоположении в целях приведения этих сведений в соответствие с описанием местоположения границ земельного участка, сведения о

местоположении границ которого содержатся в ЕГРН.

При этом согласно части 10 статьи 3 Закона о регистрации, положение части 8 настоящей статьи применяется при условии, что семьдесят пять и более процентов площади указанного земельного участка находится соответственно в границах определенного населенного пункта, определенной территориальной зоны.

Таким образом, проектом Решения Брянского городского Совета народных депутатов «О применении отдельных положений Правил землепользования и застройки города Брянска» предусмотрена переходная норма по аналогии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой, до внесения изменений в Карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Брянска, утвержденных Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, в части соблюдения требований ч. 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации при выявлении факта установления в границах одного земельного участка, сведения о местоположении границ которого содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, двух и более территориальных зон, установленной территориальной зоной для указанного земельного участка является та зона, которая покрывает его площадь на семьдесят пять и более процентов.

Следует отметить, что согласно ст.7 Федерального закона от 31.12.2017 №507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» органы местного самоуправления, утвердившие документы территориального планирования, которыми устанавливаются или изменяются границы населенных пунктов (в том числе вновь образованных), правила землепользования и застройки, обязаны направить в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, документы, необходимые для внесения сведений соответственно о границах населенных пунктов, территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости, в целях обеспечения внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости в срок не позднее 1 января 2021 года.

Учитывая, что в настоящий момент осуществляется работа по внесению изменений в Генеральный план города Брянска, утвержденный Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 27.07.2016 №465, которая потребует в последующем внесение изменений в Правила в части изменения территориального зонирования, осуществление мероприятий по постановке территориальных зон на государственный кадастровый учет в настоящее время является нецелесообразным.

Одновременно сообщаем, что в настоящее время в адрес комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Брянска поступило более 100 заявлений по вопросу внесения изменений в Правила в части

приведения земельных участков к определенной территориальной зоне, в том числе и в отношении социально-значимых объектов города Брянска.

Таким образом, Управление по строительству и развитию территории города Брянска считает целесообразным принятие вышеуказанного нормативно-правового акта в качестве переходной нормы, необходимой для устранения нарушения прав участников градостроительных отношений.

**Начальник Управления по строительству  
и развитию территории города Брянска**

**М.В. Коньшаков**

Согласовано:  
**Заместитель Главы администрации**

**А.А. Абрамов**

*Авоян Елена Масисовна,  
40-00-31*

