

Постановление БГА от 12.10.2012 №2517-п

Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной проспектом Московским, улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского в Фокинском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства

В соответствии со статьями 45,46 Градостроительного кодекса РФ, статьей 18 Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «город Брянск» (для части территории муниципального образования), Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Брянска, Постановлением Брянского городского Совета народных депутатов от 06.10.2005 №170-п «О принятии Положения о публичных слушаниях в городе Брянске», на основании Постановления Главы города Брянска от 30.08.2012 №137-пг «О назначении публичных слушаний по проектам планировки территорий Советского и Фокинского

районов города Брянска», с учетом протокола публичных слушаний и итогового документа публичных слушаний по проекту планировки,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной проспектом Московским, улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского в Фокинском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства (прилагается).

2. Управлению по строительству и развитию территории города Брянска (Ильин А.В.) при оформлении документации на проектирование и строительство объектов недвижимости, а также инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры территории, ограниченной проспектом Московским, улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского в Фокинском районе города Брянска, руководствоваться утвержденной документацией по планировке территории.

3. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в течение 7 дней с даты его принятия и разместить на информационном web-сайте муниципального образования «город Брянск» в сети Интернет.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы городской администрации С.В. Лысенко.

Глава администрации

С.М. Смирнов

**Утвержден
постановлением
Брянской городской администрации**

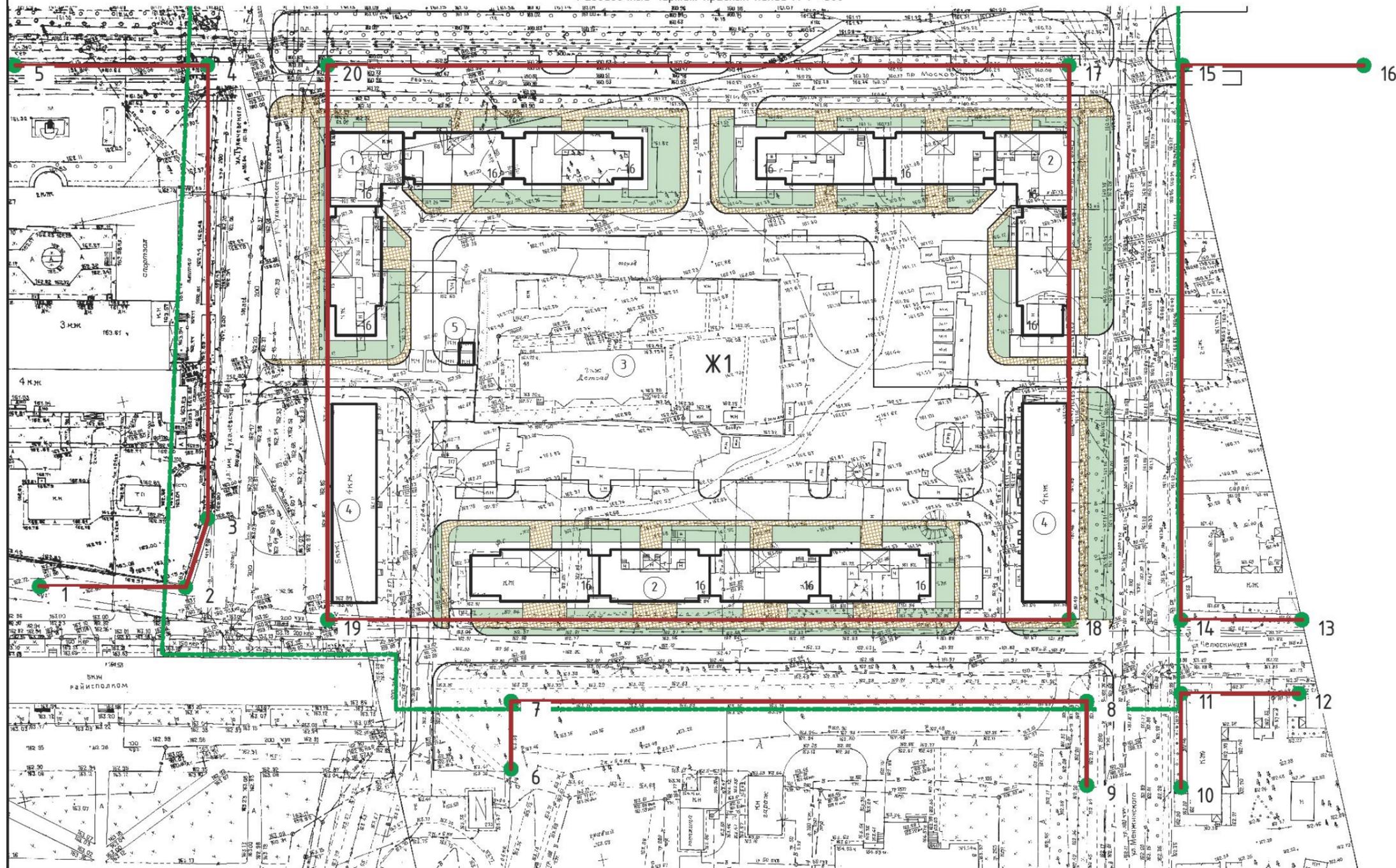
от _____ № _____

ПРОЕКТ

планировки территории, ограниченной проспектом Московским,
улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского
в Фокинском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного
строительства

2012

Проект планировки территории квартала
ограниченного проспектом Московским, улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского в Фокинском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства
Разбивочный чертеж красных линий М 1 : 500



Экспликация:

- 1 Строящееся здание
- 2 Перспективное строительство
- 3 Существующий детский сад
- 4 Существующие здания
- 5 Проектируемая РП

Условные обозначения:

Граница зон (планируемого размещения объектов):

- Многоквартирных многоэтажных жилых домов.
- Тротуар.
- Озелененных территорий общего пользования.

- существующие сети канализации
- существующий газопровод
- существующие тепловые сети
- проектируемые красные линии
- граница земельного участка

№ квартала	Х	Координаты	У	Длина линии, м	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	20166.01	5606.30	39.01	9	26438.06	5563.10	2276	17	26471.27	5732.54	150.06							
2	20203.08	5647.31	18.54	10	26451.03	5584.74	26.40	18	26480.20	5585.76	208.27							
3	20203.08	5664.09	125.02	11	26463.52	5589.55	32.43	19	26541.36	5600.11	150.06							
4	20262.07	5784.00	82.4	12	26484.85	5582.49	32.12	20	26274.43	5716.88	150.06							
5	20191.35	5795.36	13.26	13	26500.02	5571.83	52.91	17	26471.27	5732.54	208.27							
6	20281.15	5779.40	13.26	14	26487.96	5579.06	52.91	17	26471.27	5732.54	150.06							
				15	26500.44	5723.74	49.32											

Архитектурный проект			
Проект планировки территории квартала, ограниченного проспектом Московским, улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского в Фокинском районе г. Брянска в целях многоэтажного жилищного строительства			
ИЗМ. К. УЧ. ЛИСТ	№ док.	дата	
ГИП	Левкобич		
Н. контр.	Ульянова		
Разработал	Сергунина		
Разбивочный чертеж красных линий М 1 : 500			000 "Проект-сервис"
Страницы	Лист	Листов	
АП	3	6	

2. Общая часть

Проект планировки территории квартала, ограниченного проспектом Московским, улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского в Фокинском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, разработан на основании технического задания, утвержденного начальником Управления по строительству и развитию территории г. Брянска А.В. Ильиным.

Назначение, содержание и утверждение документации по планировке территории определены главой 5 Градостроительного кодекса РФ.

Проект планировки подготовлен в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Документация по планировке территории состоит из основной (утверждаемой) части и материалов по ее обоснованию. Проект планировки является основой для разработки проектов межевания территорий.

Проект выполнен на основе действующих нормативно – правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22.12.2004 №190 – ФЗ

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 – ФЗ

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»

- Действительные нормы и правила по разделам проекта.

В проекте учтены основные положения по разделам проекта:

- утвержденный генеральный план г.Брянска (1994г.)

- разрабатываемый генеральный план города Брянска (ОАО «Гипрогор»).

- правила землепользования и застройки территории муниципального образования города Брянск, утвержденные Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 №991.

Природные условия

Планируемая территория расположена между проспектом Московским, улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского в Фокинском районе города Брянска. Абсолютные отметки колеблются от 160,05 до 163,17

Нормативная глубина сезонного промерзания 1.35 м.

Климатические характеристики:

Климат района умеренно – теплый и влажный.

Температура наиболее холодных суток -30 град. С;

Вес снегового покрова -180 кг/кв.м.

По количеству осадков территории относится к зоне умеренного увлажнения. В течение года осадки выпадают неравномерно, большая их часть (420мм) выпадает в теплый период года. Наиболее дождливым месяцем является июль, минимум осадков приходится на январь – апрель. Среднее максимальное суточное количество осадков составляет в летние месяцы 20-26 мм., в зимнее – 8-9мм.

В летний период осадки носят большей частью ливневый характер, ливневые дожди нередко сопровождаются грозами, а иногда градом.

Средняя продолжительность устойчивого снежного покрова 124 дня.

Дата наступления максимальной высоты снежного покрова колеблется в пределах от 1-й до 3-й декады февраля.

Ветровой режим в летний период года характеризуется преобладанием западных и северо – западных, а в зимний период – южных и юго – западных ветров. Наибольшая средняя месячная скорость ветра наблюдается в осеннее – зимнее время (ноябрь – февраль) и составляет 4,8-5,0 м/сек, наименьшая – летом (июль – август) – 3,6м/сек.

Современное использование территории

Проектируемая территория ограничена проспектом Московским, улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского. Согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск, указанная территория расположена в зоне многоквартирных многоэтажных жилых домов (от 4 этажей и выше) (Ж1), предназначенной для формирования кварталов многоквартирных жилых домов со средней и высокой плотностью застройки.

По планируемой территории прокладываются следующие инженерные коммуникации:

- сети водопровода;
- сети канализации;
- сети электроснабжения;
- сети теплоснабжения.

Архитектурно – планировочное решение

Проектное решение учитывает особенности прилегающей застройки и сложившееся транспортно – пешеходное движение.

Центральная часть проектируемой территории квартала, ограниченного проспектом Московским, улицами Менжинского, Челюскинцев, Тухачевского отводится для прогулочной пешеходной зоны и размещения детского сада. Проектируемые объекты и существующие объекты увязаны между собой пешеходными и транспортными связями.

Параметры планируемого размещения объектов

№ п/п	Наименование планируемого размещения объектов	Этажность	Площадь застройки, (м2)	Общая Площадь, (м2)	Коэффициент застройки $\frac{\text{площадь застройки}}{\text{общая площадь}}$	Коэффициент плотности застройки (м ²)
1	2	3	4	5	6	
	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	16 4	7038 1384	49590 3804	0,15	1,01
	в т.ч. встроенные нежилые помещения в многоэтажные жилые дома	2		7102		
	Детский сад (сущ.)	2	533	853		
	ТП (сущ.)	1	12	10		
	РП (проектир.)	1	24	20		

Красные линии

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения территории. Соблюдение красных линий также обязательно при последующем межевании и подготовке градостроительных планов земельных участков.

Улично-дорожная сеть и пешеходные зоны

По прилегающим участкам к проектируемой территории подходят жилые улицы и проезды, направления которых учтены при организации улично-дорожной сети. Проектом планировки предусматривается зона отдыха, детские площадки. Возле проектируемых объектов предусматриваются открытые гостевые парковки автотранспорта.

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Площадка под строительство расположена в зоне многоквартирных многоэтажных жилых домов (от 4 этажей и выше) (Ж1), предназначенной для формирования кварталов многоквартирных жилых домов со средней и высокой плотностью застройки.

Заболоченность отсутствует. При выполнении организации рельефа были заложены следующие принципы:

а) обеспечение водоотвода с проектируемой территории поверхностным способом;

б) создание надлежащих продольных уклонов по улицам.

В основу решения вертикальной планировки заложен принцип максимального сохранения существующего рельефа, почвенного покрова. Отвод поверхностных вод осуществляется по лоткам проезжей части улиц с допустимыми уклонами и скоростями, исключающими возможность эрозии почвы.

Проектом предусматривается отвод поверхностных вод с прилегающих территорий по лоткам проезжей части дорог в пониженные места.

До начала строительства плодородный почвенно-растительный слой толщиной 0,2-0,5м подлежит предварительному снятию и складированию в отведенном месте для последующих работ по благоустройству и озеленению проектируемой территории. На последующих стадиях проектирования предложенные мероприятия подлежат уточнению и детализации с учетом градостроительных планов конкретных участков.

Инженерное обеспечение

Проектом планировки предусмотрено обустройство размещаемых объектов необходимым полным инженерным обеспечением.

На основании выданной справки ООО «Брянсктеплоэнерго» возможно централизованное подключение к котельной. В проекте указаны места присоединения к инженерным сетям (водоснабжению, канализации, тепловым сетям, электроснабжению).

Теплоснабжение и горячее водоснабжение предусматривается для жилых домов с учетом современных требований по энергоэффективности.

Электроснабжение – строительство РП на территории квартала с подключением от ПС «Фокинская» и ПС «Энергоремонт». Подключения к сетям водоснабжения и канализации на основании ТУ, выданных муниципальным предприятием «Брянский городской водоканал»

При размещении зданий и сооружений учтены необходимые расстояния от существующих инженерных коммуникаций.

Охрана окружающей среды Охрана воздушного бассейна.

Комплекс мероприятий, предусматриваемых проектом планировки

включает планировочные, технологические и организационные мероприятия, обеспечивает благоприятные экологические условия для проживания населения при выполнении всех проектных решений.

Градостроительные планировочные мероприятия предусматривают:

- благоустройство территории;
- устройство подъездных транспортных путей;
- озеленение территории.

Технологические мероприятия сводятся к использованию современного инженерного оборудования.

Организационные мероприятия предусматривают: благоустройство пешеходных направлений, регулярный полив улиц в теплый период, разработку и организацию экологического мониторинга за состоянием атмосферного воздуха.

Охрана водных ресурсов

Проектом планировки предусматривается:

- отвод бытовых и производственных вод от зданий на городские очистные сооружения;
- движение и парковка автотранспортных средств предусматривается по улицам и на стоянках, имеющих твердое покрытие;
- сбор и вывоз отходов, образующихся в период эксплуатации объектов, будет осуществляться организованно на полигон ТБО;
- регулярная уборка территории.

Охрана и рациональное использование земельных ресурсов

Согласно проекту планировки, техногенные нагрузки приурочены преимущественно к устойчивым территориям и не приведут к значительным негативным изменениям компонентов геологической среды.

Плодородный слой почвы подлежит защите в соответствии с требованиями ГОСТ 17.4.3.03-85 «Охрана природы. Почвы. Требования к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ» и используется на участках озеленения.

Вертикальная планировка территории исключит застой поверхностного стока.

Предусматриваемое благоустройство проектируемой территории позволит избежать негативного воздействия на земельные ресурсы (парковочные стоянки выполняются с твердым покрытием, препятствующим проникновению загрязняющих веществ в грунт).

При соблюдении проектных решений и правильной эксплуатации, исключены утечки из водонесущих коммуникаций.

Опасные отходы, образующиеся при строительстве и эксплуатации объектов, регулярно должны утилизироваться на специализированных предприятиях, безопасные отходы должны вывозиться на полигон ТБО,

что должно исключать их негативное воздействие на территорию.

Предложения к проекту Правил землепользования и застройки территории муниципального образования г. Брянск

Согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск данная территория расположена в зоне многоквартирных многоэтажных жилых домов (от 4 этажей и выше) (Ж1), предназначенной для формирования кварталов многоквартирных жилых домов со средней и высокой плотностью застройки.

Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости для зоны Ж1: «Минимальная площадь земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома должна составлять 65% от общей площади квартир жилого дома, максимальная – 98% от общей площади квартир жилого дома».

Наименование	Предельные параметры	По проекту
Многоквартирные многоэтажные жилые дома	Минимальная площадь земельного участка - 65% от общей площади квартир жилого дома, Максимальная – 98%	75,9
Детское дошкольное учреждение(существующее)		
ТП, РП		

Предлагается :

1. Заказчику получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (В случае использования под строительство жилых домов поз. 2 земельных участков меньшей площади).

Технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значения показателя
1	2	3	4
1	Территория		
1.1	Территория в границах проектирования – всего, в т.ч.:	м ²	60979
2	Население		
2.1	Численность населения	чел.	2670
2.2	Плотность населения	чел/га	438
3	Жилищный фонд (площадь дома)	тыс. м ²	53415
4	Помещения нежилого назначения	м ² общ. площади	7102
5	Детский сад	Площадь застр., м ²	533
	Стоянки для хранения легковых автомобилей (с учетом строительства подземной стоянки в поз. 2)	маш.-мест	241

**Главный специалист отдела планирования
и градостроительного развития Управления
по строительству и развитию территории
г.Брянска**

И.В. Малахова

**Начальник Управления по строительству
и развитию территории г.Брянска**

А.В. Ильин

**Заместитель Главы городской
администрации,
руководитель аппарата**

Ю.В. Бездудный

