

**Постановление Брянской городской администрации
от 03.03.2017 № 718-п**

Об утверждении изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Дуки, Некрасова, Верхняя Лубянка, Кулькова в Советском районе города Брянска, для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 19.12.2012 №3226-п

В соответствии со статьями 45,46 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Брянска, статьей 18 Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «город Брянск» (для части территории муниципального образования), утвержденных Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.05.2008 №991, 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 19.02.2016 №563-пг «О назначении публичных слушаний по вопросу обсуждения внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Дуки, Некрасова, Верхняя Лубянка, Кулькова в Советском районе города Брянска, для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный Постановлением Брянской городской администрации от 19.12.2012 №3226-п», с учетом протокола публичных слушаний и итогового документа публичных слушаний по проекту планировки, протоколов заседаний комиссии по рассмотрению проектов планировки элементов планировочной структуры территории г.Брянска от 12.04.2016 и от 18.01.2017

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения в проект планировки территории, ограниченной улицами Дуки, Некрасова, Верхняя Лубянка, Кулькова в Советском районе города Брянска, для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 19.12.2012 №3226-п.

2. Управлению по строительству и развитию территории города Брянска (Абрамов) при оформлении документации на проектирование и строительство объектов недвижимости, а также инженерной, транспортной инфраструктуры территории, ограниченной улицами Дуки, Некрасова, Верхняя Лубянка, Кулькова в Советском районе города Брянска, руководствоваться утвержденной документацией по планировке территории.

3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

4. Опубликовать настоящее постановление в муниципальной газете «Брянск» в течение 7 дней с даты его принятия и разместить на официальном сайте Брянской городской администрации.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на и.о. заместителя Главы городской администрации А.С. Вербицкого.

Глава администрации

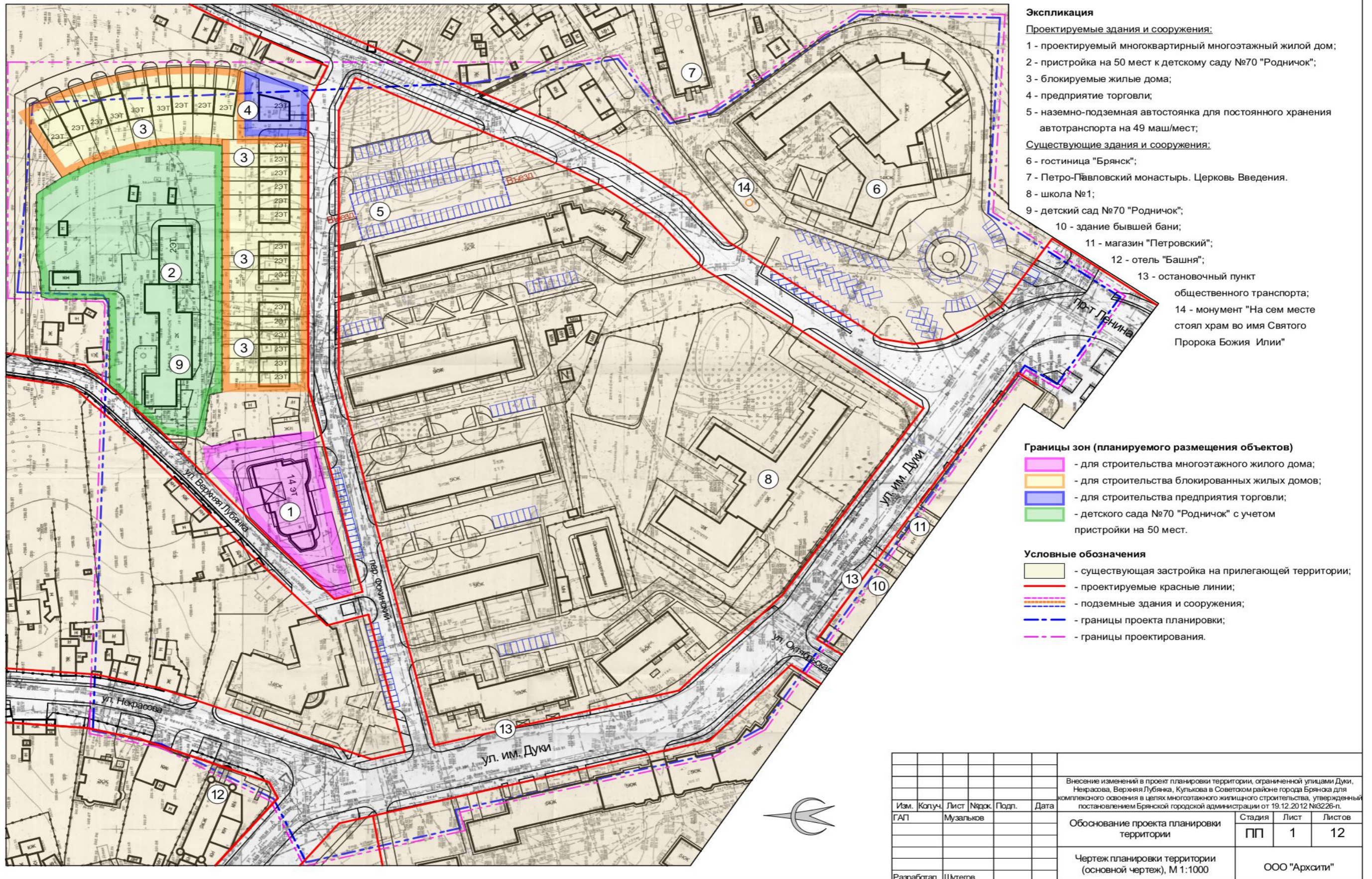
А.Н. Макаров

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Брянской городской
администрации
от 03.03.2017 № 718-п

**Внесение изменений в проект планировки территории,
ограниченной улицами Дуки, Некрасова, Верхняя Лубянка, Кулькова
в Советском районе города Брянска, для комплексного освоения в
целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный
постановлением Брянской городской администрации от 19.12.2012
№3226-п**

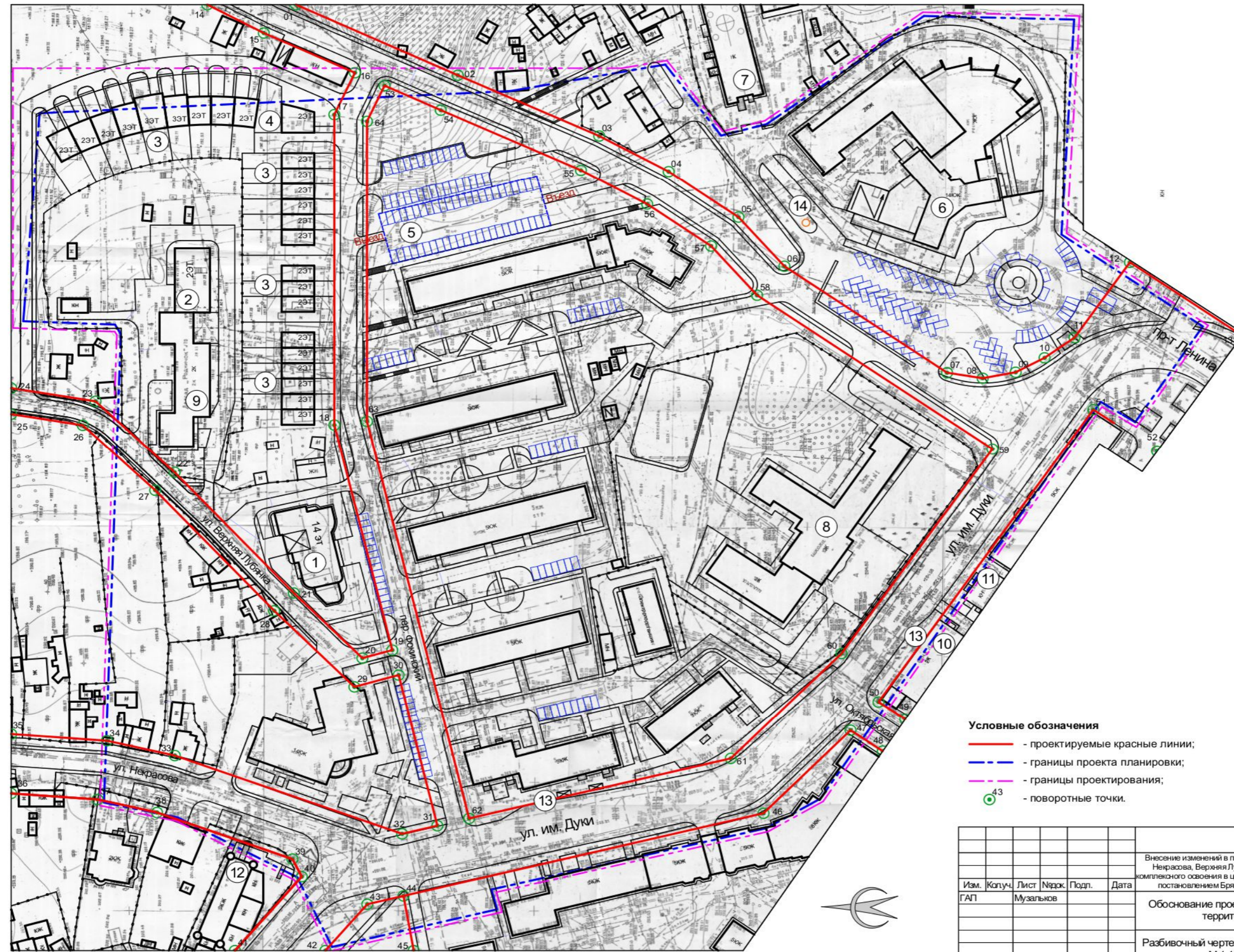
1. Основная часть проекта планировки

Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Дуки, Некрасова, Верхняя Лубянка, Кулькова в Советском районе города Брянска для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 19.12.2012 №3226-п.
Чертеж планировки территории (основной чертеж).



Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Дуки, Некрасова, Верхняя Лубянка, Кулькова в Советском районе города Брянска для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 19.12.2012 №3226-п. Разбивочный чертеж красных линий.

Координаты угловых и поворотных точек красных линий



Условные обозначения

- - проектируемые красные линии;
- - - - границы проекта планировки;
- - - - границы проектирования;
- - поворотные точки.

Условные обозначения точки	Координаты	
	по X (м.)	по Y (м.)
1	490915.39	2176369.03
2	490857.14	2176340.26
3	490806.27	2176315.47
4	490781.34	2176301.05
5	490756.39	2176282.72
6	490740.14	2176263.34
7	490681.98	2176220.78
8	490669.07	2176218.32
9	490657.00	2176220.33
10	490646.33	2176225.62
11	490635.22	2176233.13
12	490614.33	2176261.64
13	490574.19	2176232.36
14	49047.63	2176369.85
15	490927.32	2176358.36
16	490894.56	2176342.18
17	490902.46	2176326.19
18	490905.51	2176206.26
19	490886.64	2176118.64
20	490897.59	2176115.83
21	490921.93	2176141.62
22	490964.13	2176189.37
23	490992.21	2176217.65
24	491022.79	2176223.49
25	491023.05	2176213.46
26	490997.07	2176208.50
27	490971.36	2176182.60
28	490929.24	2176134.94
29	490900.78	2176104.79
30	490884.55	2176108.96
31	490871.95	2176050.41
32	490884.85	2176047.63
33	490966.83	2176079.81
34	490991.39	2176086.15
35	491026.20	2176089.61
36	491026.78	2176066.78
37	490995.39	2176063.66
38	490973.86	2176058.11
39	490925.03	2176038.94
40	490921.80	2176032.12
41	490949.47	2176001.42
42	490920.35	2175996.36
43	490898.21	2176020.92
44	490884.97	2176023.77
45	490753.12	2176052.18
47	490720.63	2176083.30
48	490709.08	2176074.95
49	490700.59	2176087.14
50	490710.17	2176094.06
51	490629.09	2176205.17
52	490606.28	2176188.52
53	490883.91	2176336.92
54	490863.68	2176326.93
55	490813.25	2176302.35
56	490789.48	2176288.60
57	490766.62	2176271.81
58	490750.36	2176252.41
59	490666.21	2176190.85
60	490723.13	2176113.17
61	490764.47	2176073.57
62	490860.34	2176052.92
63	490893.60	2176207.36
64	490890.65	2176323.27

Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Дуки, Некрасова, Верхняя Лубянка, Кулькова в Советском районе города Брянска для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 19.12.2012 №3226-п.					
Изм.	Колуч.	Лист	Нижд.	Подп.	Дата
ГАП	Музыкалов				
Обоснование проекта планировки территории					
			Студия	Лист	Листов
			ПП	2	12
Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000					
Разработан			Шутигов		
ООО "Архити"					

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Дуки, Некрасова, Верхняя Лубянка, Кулькова в Советском районе города Брянска для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 19.12.2012 №3226-п, выполнено на основании технического задания, утвержденного начальником Управления по строительству и развитию территории г. Брянска А. Д. Попелом.

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.

Размещение проектируемых зданий и сооружений на чертежах показано условно и подлежит уточнению при разработке рабочей документации.

Проект выполнен на основе действующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- 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».

- Действующие нормы и правила по разделам проекта.

В проекте учтены основные положения следующих работ:

- Генеральный план города Брянска («Гипрогор»);
- Правила землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск (для части территории муниципального образования), утвержденные Решением Брянским городским Советом народных депутатов от 28.05.2008 №991;
- ранее оформленные отводы земельных участков, подготовленные градостроительные планы земельных участков и выполненная по ним проектная документация.

ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

Планируемая территория расположена в центральной части Советского района г. Брянска.

Рельеф понижается с запада на восток.

Климат района умеренно-теплый и влажный. Средняя годовая температура воздуха составляет 5,1°С. Самый холодный месяц – январь со средней температурой -9,1°С. Наиболее теплым месяцем является июль со средней температурой 18,1°С.

Продолжительность безморозного периода: средняя – 142 дня.

По количеству осадков территория относится к зоне умеренного увлажнения. В течение года осадки выпадают неравномерно, большая их часть (420 мм) 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 зимние – 8-9 мм.

В летний период осадки носят большей частью ливневый характер, ливневые дожди нередко сопровождаются грозами, а иногда и 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 осенне-зимнее время (ноябрь-февраль) и составляет 4,8-5,0 м/сек, наименьшая – летом (июль-август) – 3,6 м/сек.

СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.

Территория проекта планировки застроена как многоквартирными многоэтажными жилыми домами, так и усадебными жилыми домами. Степень благоустройства низкая — отсутствуют в должном количестве парковочные места, игровые площадки, площадки для отдыха и спорта.

Баланс существующего использования территории в границах разработки проекта планировки.

Таблица №1

№ п/п	Наименование	Площадь, (га)	%% к итогу
1	2	3	4
1	Территория в границах разработки проекта планировки, в т.ч.:	10,36	100

	- земельный участок ООО «ДВК-Строй»	0,13	1,25
--	-------------------------------------	------	------

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.

Согласно техническому заданию, выданному Управлением по строительству и развитию территории г. Брянска, при разработке проекта планировки учтено продолжение ул. Некрасова до пересечения с ул. Калинина. Также предусмотрено соединение ул. Верхняя Лубянка с ул. Дуки и с перспективным продолжением ул. Некрасова.

При строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома будут запроектированы встроенно-пристроенные помещения общественного назначения для обслуживания населения.

Проектом планировки предусматривается расширение существующего детского сада №70 за счет пристройки на 50 мест и корректировка границ земельного участка.

На территории, прилегающей к участку детского сада, в перспективе предлагается разместить блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками взамен существующего ветхого одноэтажного жилого фонда.

Проектом предусматривается реконструкция существующего внутриворового благоустройства.

Все проектируемые объекты увязаны между собой пешеходными и транспортными связями.

Баланс проектного использования территории в границах проектирования.

Таблица №2

№ п/п	Наименование зоны планируемого размещения объектов	Площадь, (га)	%% к итогу
1	2	3	4
1	Зона многоквартирного многоэтажного жилого дома	0,13	1,3
2	Зона блокированных жилых домов с приусадебными участками	0,64	6,2
3	Зона предприятия торговли	0,06	0,65
4	Зона детского сада №70 «Родничок» с учетом пристройки на 50 мест	0,67	6,37
5	Участки существующих объектов	7,09	65,55
6	Улицы	2,26	20,93

	Итого в границах проектирования	10,85	100
	Итого в границах проекта планировки:	10,36	-

Параметры планируемого размещения объектов

Таблица №3

№ п/п	Наименование планируемого размещения объектов	Эт-ть	Процент застройки (%)	Площадь участка для расчета, (га)	Общая площадь объекта, (м ²)
1	2	3	4	5	7
1	Многоквартирный многоэтажный жилой дом.	14	25	0,23	5190
2	Блокированные жилые дома	от 2 до 3	27,2	0,64	3191
3	Предприятие торговли	2	18	0,06	172
4	Детский сад с учетом пристройки на 50 мест.	2	15	0,67	1495
5	Подземная гостевая автостоянка и торговые ряды	-	-	-	5746

Показатели плотности застройки

(в границах красных линий, согласно п. 3 примечания приложения Г, СП 42.13330.2011)

Территориальные зоны	Коэфф. застройки <u>проектир.</u> СП 42.13330.2011	Коэфф. плотности застройки <u>проектир.</u> СП 42.13330.2011
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	<u>0,16</u> 0,4	<u>1</u> 1,2
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	<u>0,13</u> 0,2	<u>0,23</u> 0,4

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ И СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДА БРЯНСКА.

Территория в границах проектирования расположена в исторической части города, что требует соблюдения регламентов, установленных нормативными документами:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Постановление Администрации Брянской области от 30 августа 2010 года № 884 «Об утверждении зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Брянска, и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия, схемы расположения зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска, схемы зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска, схемы градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска, схемы регламентов охраны объектов археологического наследия центральной части советского района г. Брянска, схемы масштабно-типологической классификации застройки территорий кварталов и домовладений (Советский район), схемы высотной и градостроительно-композиционной характеристики застройки (Советский район)»;

- Закон Брянской области от 11.02.2010 № 11-3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Брянской области».

Согласно Постановлению Администрации Брянской области от 30 августа 2010 года № 884 территория проектирования попадает под действие регламентов охраны объектов археологического наследия.

Регламент охраны объектов археологического наследия распространяется на территории объектов археологического наследия, выявленных объектов археологического наследия и на территории распространения культурного слоя.

В зоне действия регламента охраны археологического наследия устанавливается общий регламент с дополнительными требованиями по подзонам ОА.1 и ОА.2.

Общий регламент охраны объектов археологического наследия предусматривает выдачу государственным органом охраны культурного наследия разрешения на проведение любых земляных работ по строительству и прокладке инженерных коммуникаций. В разрешении, выдаваемом по заключению историко-культурной (археологической) экспертизы, указывается состав и характер необходимых работ по охране объектов археологического наследия.

Дополнительные требования по охране археологического наследия

в подзоне ОА.1.

Подзона ОА.1 установлена на территории объектов археологического наследия Городище "Покровская гора" (XVII - XVIII вв.), исторический культурный слой - посад древнерусского города Брянска ("Петровская гора", XVII - XVIII вв.), поселение "Куракин бор" (IV - II тыс. до н.э.) и выявленных объектов археологического наследия селище "Княжий Клин" (IX - XIII вв.), исторический центр Стрелецкой слободы - погост церквей Рождества Христова и Введения во храм на Рождественской горе (XVII - XVIII вв.) и территория Зарецкого Песоцкого монастыря (XVI - XVIII вв.).

В подзоне ОА.1 устанавливаются следующие дополнительные требования к общему регламенту охраны объектов археологического наследия:

по заданию государственного органа охраны объектов культурного наследия специалистами-археологами производится сбор исходных материалов и предварительные разведочные археологические исследования участка предполагаемых земляных работ, по итогам которых составляется проект организации археологических работ (ПОАР), в котором определяются состав, объемы, стоимость и сроки проведения необходимых полевых археологических исследований.

Дополнительные требования по охране археологического наследия в подзоне ОА.2.

Подзона ОА.2 установлена на территории распространения культурного слоя в районе прибрежной полосы реки Десны (в пределах центральной части улицы Калинина), в районе Славянской площади, ул. Энергетической и в нижнем течении рек Верхний и Нижний Судки, а также на плато между балками Верхнего и Нижнего Судков до ул. Трудовой, Калинина, Урицкого до Апраксинской слободы (район Галерных улиц) и Галерной верфи на берегу реки Десны, по ул. Красноармейской до площади Партизан, с отдельными местонахождениями в районе автовокзала и слободы Карачиж.

В подзоне ОА.2 устанавливаются следующие дополнительные требования к общему регламенту объектов археологического наследия:

по заданию уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия специалистами-археологами проводится наблюдение за производством земляных работ с правом приостановления работ в случае обнаружения объекта, который требует подробного изучения. Пользователи земельных участков в данной зоне в случае обнаружения объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, обязаны приостановить земляные работы и сообщить об обнаружении в уполномоченный орган охраны объектов культурного наследия; в случае обнаружения археологических объектов, требующих сохранения и музеефикации на месте их нахождения,

необходимые условия для этих мероприятий обеспечиваются в процессе нового строительства.

Перед началом разработки проектной документации провести все необходимые согласования с органами власти в целях соблюдения регламентов охраны объектов археологического наследия.

Согласно Постановлению Администрации Брянской области от 30 августа 2010 года № 884 территория в границах разработки проекта планировки попадет под действие регламентов основных видов зон охраны:

- охранные зоны (ОЗ);
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ);
- зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).

Охранные зоны (ОЗ).

Общий регламент в границах охранных зон объектов культурного наследия.

В границах территорий охранных зон объектов культурного наследия не допускается:

- строительство и размещение предприятий, создающих повышенные транспортные потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

- строительство новых зданий, строений, сооружений, кроме работ по регенерации историко-градостроительной или природной среды;

- строительство гаражей (стоянок) наземных многоэтажных и подземных многоуровневых для хранения автомобилей;

- снос (демонтаж) исторических зданий, относящихся к категории учетных зданий исторической застройки, за исключением разборки ветхих и аварийных в соответствии с установленным порядком и заключением историко-культурной экспертизы;

- изменение исторических красных линий и линий застройки;

- предоставление земельных участков для строительства без проекта межевания, разработанного в составе проекта планировки, согласованного с государственным органом охраны объектов культурного наследия и утвержденного в установленном порядке.

В границах территорий охранных зон объектов культурного наследия допускается:

- реставрация, ремонт и реконструкция существующих зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с особыми требованиями регламента;

- регенерация историко-градостроительной и природной среды;

- благоустройство территорий;

- снос (демонтаж) дисгармонирующих зданий, строений и сооружений.

В границах территорий охранных зон объектов культурного наследия

рекомендуется:

- визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации;
- вынос промышленных предприятий, регенерация исторической среды на их территориях.

Особые требования в подзоне ОЗ.1.

Подзона ОЗ.1 устанавливается на городских открытых пространствах общего пользования (улицы, площади, проезды, озелененные территории) для обеспечения оптимальных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия и связанной с ними исторической градостроительной и природной среды, сохранения исторически сложившегося характера озеленения и благоустройства в зонах непосредственного визуального контакта с памятниками.

В границах территории ОЗ.1 не допускается:

- строительство новых зданий, строений, сооружений;
- размещение временных строений, сооружений размерами в плане более 2,5 х 2,5 м, а также любых временных строений или сооружений на тротуарах непосредственно перед главными фасадами объектов культурного наследия;

- размещение рекламных конструкций размерами более 1,5 х 1,5 м, а также любых рекламных конструкций на тротуарах и газонах непосредственно перед главными фасадами объектов культурного наследия;

- посадка древесных насаждений и кустарников, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия, нарушающих исторически сложившуюся систему озеленения и благоустройства;

- размещение на главных фасадах инженерно-технического оборудования, искажающего исторический облик зданий, строений, сооружений;

- устройство на существующих и строящихся зданиях навесных фасадов из композитных панелей;

- облицовка фасадов существующих и строящихся зданий сайдингом;

- обкладка фасадов существующих деревянных зданий кирпичом;

- устройство кровельных покрытий на существующих и строящихся зданиях из металлочерепицы (допускаются покрытия из кровельного железа с фальцами).

В границах территории ОЗ.1 допускается:

- в зданиях, не являющихся объектами культурного наследия, - локальные изменения фасадов на уровне первых и цокольных этажей: устройство витрин, устройство и закладка дверных проемов, не искажающих общее архитектурное решение; устройство входных узлов и крылец с выносом не более 2 м;

- перевод исторических жилых зданий в нежилые (офисы, магазины, предприятия общественного питания и т.п.);

- благоустройство территории: устройство временных (гостевых) автостоянок, установка малогабаритных (1,5 х 1,5 м) рекламных конструкций, информационных указателей (в т.ч. об объектах культурного наследия);

- рекультивация существующих зеленых насаждений и устройство

новых насаждений в соответствии с традиционными для данного участка принципами их размещения и породным составом.

В границах территории ОЗ.1 рекомендуется:

- упорядочивание (в т.ч. прореживание) уличного озеленения с учетом обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия;

- разработка концепции комплексного благоустройства, включающего временные сооружения, малые архитектурные формы, информационные указатели, рекламные конструкции и вывески.

Особые требования на участке подзоны ОЗ.1.4.

Границы участка подзоны ОЗ.1.4 охватывают незастроенные территории в районе объектов культурного наследия "Достопримечательное место Петровская гора" и Спасо-Гробовская церковь. Значительная часть данного участка входила в границы исторической территории Петропавловского монастыря (в частности, здесь стоял Петропавловский собор монастыря, взорванный в 1960-х годах).

В то же время прилегающие территории не обладают сформированной архитектурно-планировочной организацией. Согласно карте градостроительного зонирования Правил пользования и застройки территории муниципального образования город Брянск (для части территории муниципального образования) в этом районе предполагаются значительные объемы нового строительства.

В связи с изложенным, в целях обеспечения благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия и формирования для них благоприятного средового окружения дополнительно к общим требованиям подзоны ОЗ.3 на участке подзоны ОЗ.1.4 вводится следующее особое требование:

- по согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия рекомендуется разработка специального раздела историко-культурных обоснований с детальными регламентами в составе проекта планировки прилегающих территорий.

Особые требования в подзоне ОЗ.4.

Подзона ОЗ.4 устанавливается на участках исторической малоэтажной усадебной жилой застройки традиционного типа по улицам Верхняя Лубянка, Некрасова, Садовая, 2-я Садовая, Калинина, входящих в охранную зону Тихвинской церкви и торгового училища Могилевцевых. Расположенный на сложном пересеченном рельефе, падающем от Петровской горы в пойму Десны, этот район отличается исключительным единством жилой среды, ландшафта и памятника архитектуры - Тихвинского храма. Именно эта ландшафтно-градостроительная целостность является предметом охраны данной зоны.

Градостроительный регламент подзоны ОЗ.4 аналогичен регламенту подзоны ОЗ.3, за исключением режима охраны памятника природы.

Высота застройки не более двух этажей, включая мансардный этаж

(5 м до карниза фасада, 7 м до конька кровли). Строительство блокированных жилых домов не допускается.

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Общий регламент в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ).

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности не допускается:

- строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывоопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

- размещение высотных доминант, вносящих диссонанс в объемно-пространственную композицию городских панорам и видов, снижающих композиционную роль исторических градостроительных доминант, ухудшающих условия обзора и характеристики урбанистического фона объектов культурного наследия и памятников природы;

- снос исторических зданий, относящихся к категории учетных зданий исторической застройки, за исключением разборки ветхих и аварийных, в соответствии с установленным порядком и заключением историко-культурной экспертизы.

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности допускается:

- строительство новых, реконструкция существующих зданий и сооружений, улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территорий в соответствии с регламентом и особыми требованиями;

- снос аварийных дисгармонирующих объектов;

- размещение на отдельных участках, в соответствии Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск (для части территории муниципального образования) и настоящим регламентом, высотных доминант и акцентов, позитивно формирующих градостроительную среду.

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности рекомендуется:

- визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, изменение архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации;

- вынос промышленных предприятий, строительство на их территориях объектов, соответствующих требованиям регламента Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск (для части территории муниципального образования);

- разработка, по согласованию с государственным органом охраны

объектов культурного наследия, комплексных проектов планировки и межевания, а также проектов застройки территорий, подлежащих градостроительному преобразованию (в том числе конверсируемых промышленных территорий). В составе таких проектов должны присутствовать разделы специальных историко-культурных и визуально-ландшафтных обоснований с детальными градостроительными регламентами охраны объектов культурного наследия.

С учетом положений настоящего регламента на участках зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности действуют градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, предусмотренные для этих участков Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск (для части территории муниципального образования).

По общим направлениям градостроительного развития (развитие в рамках существующих морфотипов застройки, ограниченная реконструкция, преобразование) территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подразделяется на 5 подзон, в которых, в свою очередь, выделены 8 участков зон, отличающихся параметрами допустимых строительных изменений объектов недвижимости.

Особые требования в подзоне ЗРЗ.1.

В границах территории подзоны ЗРЗ.1 не допускается:

- размещение объектов капитального строительства, перекрывающих планировочные направления исторических улиц и проездов;
- размещение новых высотных доминант (зданий и сооружений, превышающих силуэтообразующую высоту существующей застройки данной зоны более чем на 1/4).

В границах территории подзоны ЗРЗ.1 допускается:

- градостроительное развитие территорий в рамках регламентных параметров существующих исторических морфотипов застройки (приложение 6). Допускается превышение регламентных параметров по высоте и плотности в пределах 10%;
- реконструкция с возможной надстройкой до регламентной высоты зданий и сооружений на внутриквартальных территориях, не относящихся к категории учетных зданий исторической застройки;
- создание локальных композиционных акцентов, превышающих уровень существующей застройки не более чем на 1/4 высоты.

В границах территории подзоны ЗРЗ.1 рекомендуется при разработке проекта межевания территорий по возможности сохранять исторически сложившиеся межевые границы земельных участков (прежде всего, модуль фасадного фронта).

Особые требования в подзоне ЗРЗ.3.

В границах подзоны ЗРЗ.3 допускается:

- градостроительное развитие территорий с изменением существующих морфотипов застройки и превышением преобладающей высоты существующей застройки данной зоны;
- реконструкция зданий и сооружений с возможной надстройкой (за исключением зданий, относящихся к категории учетных зданий исторической застройки);
- создание новых высотных акцентов;
- размещение новых высотных доминант (зданий и сооружений, превышающих силуэтообразующую высоту застройки данной зоны более чем на 1/4) относится к условно разрешенным видам использования земельных участков зоны. Выдача разрешения на размещение новых высотных доминант производится в порядке, предусмотренном Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск (для части территории муниципального образования) для условно разрешенных видов использования недвижимости. При этом юридическое или физическое лицо, заинтересованное в получении подобного разрешения, обязано представить в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Брянска материалы градостроительно-композиционного обоснования размещения высотной доминанты с визуально-ландшафтным анализом (врисовками 3D- модели проектируемого объекта в фотопанорамы из контрольных видовых точек, развертками, перспективами, генпланом).

В период разработки проектной документации раздела Архитектурные решения для многоквартирного жилого дома в 14 этажей (поз. 1 в экспликации схем альбома графических материалов) специализированной организацией выполнить визуально-ландшафтный анализ (врисовками 3D-модели проектируемого объекта в фотопанорамы из контрольных видовых точек, развертками, перспективами, генпланом) и предоставить данный анализ на согласование в органы власти.

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).

Зона охраняемого природного ландшафта устанавливается на территориях естественного природного ландшафта и на ландшафтных объектах антропогенного происхождения, визуально связанных с объектами культурного наследия или являющихся структурной частью городского ландшафта исторического поселения, в целях обеспечения сохранности и благоприятного эстетического восприятия объектов культурного наследия в их естественном ландшафтном окружении, сохранения средовых характеристик исторического поселения, создания благоприятной экологической обстановки в зоне исторического центра.

Зона охраняемого природного ландшафта состоит из двух подзон: ЗОЛ.1 и ЗОЛ.2.

Подзона ЗОЛ.1 включает в себя ландшафтные объекты

антропогенного происхождения, а также участки растительности смешанного (антропогенного и естественного) происхождения, расположенные в кварталах и между кварталами городской застройки на неудобных для застройки территориях.

Подзона ЗОЛ.2 включает в себя большие территории ландшафтов с выраженной естественной компонентой в пойме реки Десны и Брянских балках; эти территории составляют ландшафтный фон дальних городских панорам. Сюда же отнесены старые садовые участки в пойме реки Десны, которые при взгляде из города совершенно сливаются с естественными древесно-кустарниковыми массивами.

Общий регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия.

В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта не допускается:

- возведение объектов капитального строительства и реконструкция существующих с увеличением их габаритов, за исключением установленных в особых требованиях регламента зоны;
- проведение строительных работ, приводящих к значительному изменению структуры ландшафта;
- значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия.

В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта допускается:

- проведение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах зон охраны (прокладка инженерных сетей, оборудование очистных сооружений и т.п.), при условии сохранения вида охраняемого ландшафта после завершения работ;
- размещение капитальных строений, необходимых в соответствии с регламентами использования участков зоны, предусмотренными Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск (для части территории муниципального образования);
- размещение плоскостных спортивных сооружений;
- установка объектов внешнего благоустройства (малоформатные рекламные конструкции, малые архитектурные формы, информационные знаки), устройство временных стоянок автотранспорта;
- размещение в акватории рек пристаней и причалов для маломерных судов;
- проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству,

озеленению;

- снос (демонтаж) дисгармонирующих зданий, строений, сооружений.

В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта рекомендуется:

- визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, изменение архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации;

- вынос промышленных территорий, регенерация ландшафта на их территориях;

- создание ландшафтного парка в долине рек Десна и Снежеть.

На территории зоны охраняемого природного ландшафта действует регламент охраны объектов археологического наследия.

На территории зоны охраняемого природного ландшафта в рамках положений настоящего регламента действуют также градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, предусмотренные Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Брянск (для части территории муниципального образования) для соответствующих территориальных зон.

Особые требования в подзоне ЗОЛ.1.

В подзону ЗОЛ.1 включены озелененные территории общего пользования.

Особыми требованиями регламента подзоны ЗОЛ.1 рекомендуется включить данные территории в полном объеме в состав объектов природного комплекса города.

Особые требования на участках подзоны ЗОЛ.1.1.

Участки подзоны ЗОЛ.1.1 распространяются на территориях искусственных насаждений (скверы, парки, бульвары, газоны).

В границах территории подзоны ЗОЛ.1.1 не допускается ликвидация насаждений.

Допускается улучшение планировки и породного состава насаждений.

Рекомендуется использование исторических аналогов и традиционных приемов при организации зеленых насаждений в зонах визуального контакта с объектами культурного наследия.

Особые требования на участках подзоны ЗОЛ.1.2

Участки подзоны ЗОЛ.1.2 определены на территориях насаждений смешанного происхождения, расположенных в кварталах и между кварталами городской застройки.

В границах территории участков подзоны ЗОЛ.1.2 допускается:

- рекультивация и улучшение породного состава насаждений при

сохранении их естественного характера;

- в прибрежной зоне набережной реки Десны - берегоукрепительные работы и благоустройство в рамках комплексной градостроительной реконструкции зоны ЗРЗ.4.

В границах территории участков подзоны ЗОЛ.1.2 рекомендуется посадка зеленых насаждений для предотвращения и стабилизации оползневых и эрозионных процессов на склонах.

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.

Разбивочный чертеж красных линий выполнен на топографической основе в М1:1000, в системе координат «32». Координаты переломных точек красных линий приведены на чертеже в форме ведомости.

УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ПЕШЕХОДНЫЕ ЗОНЫ.

В настоящее время на проектируемой территории существует сложившаяся улично-дорожная сеть и пешеходные пути. По прилегающим участкам к проектируемой территории проходят магистральная улица общегородского значения (им. Дуки) и жилые улицы местного значения, которые проектом сохраняются.

При разработке проекта планировки учтено перспективное продолжение ул. Некрасова до ул. Калинина запроектированное Генеральным планом города Брянска.

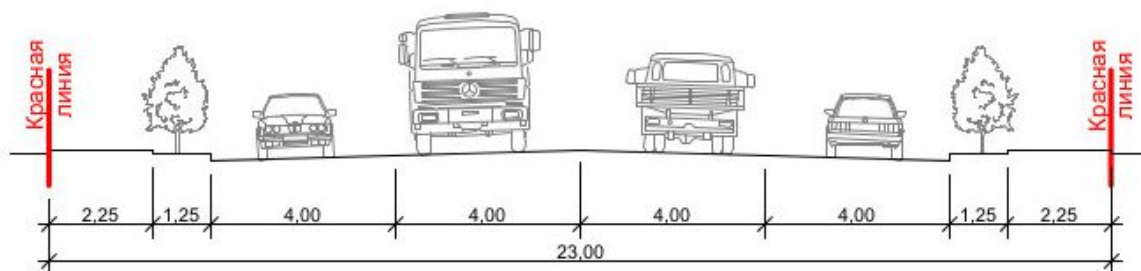
Для улучшения связи между существующими и проектируемыми улицами проектом планировки предусматривается перспективное продолжение улицы Верхняя Лубянка до улицы Дуки в районе пересечения проспекта Ленина и улицы Дуки.

Возле объектов предусматриваются открытые гостевые стоянки легкового автотранспорта, также на проектируемой территории предусмотрена подземная автостоянка для постоянного хранения автотранспорта.

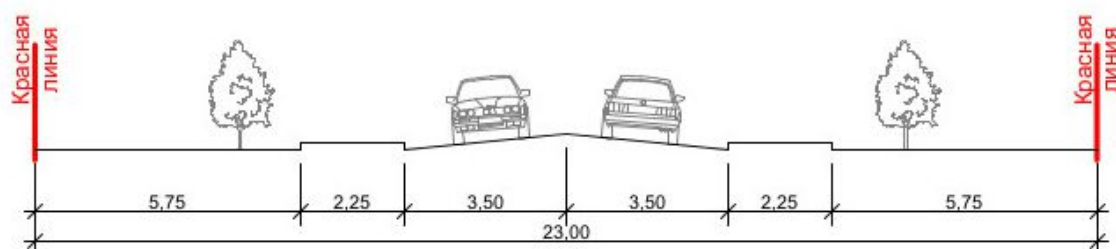
Существующие остановочные пункты общественного транспорта сохраняются.

Поперечные профили улиц

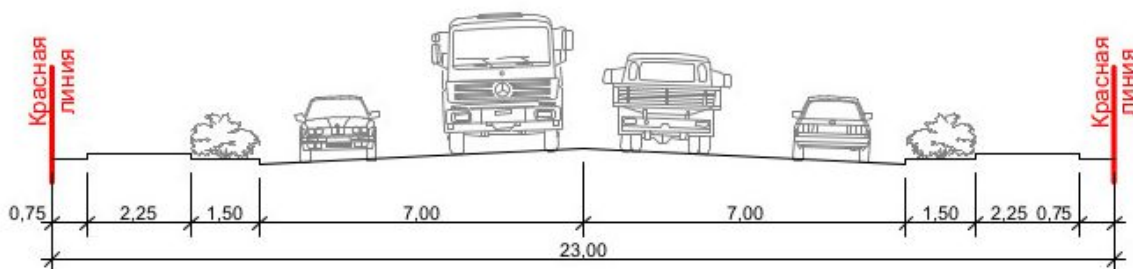
ул. Дуки



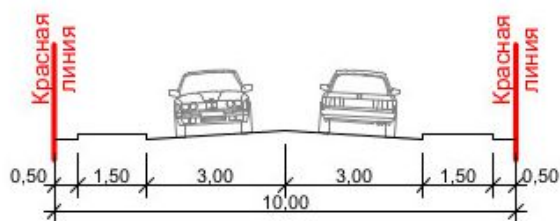
ул. Некрасова (существующее)



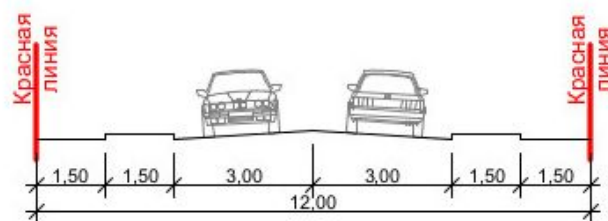
ул. Некрасова (перспективное)



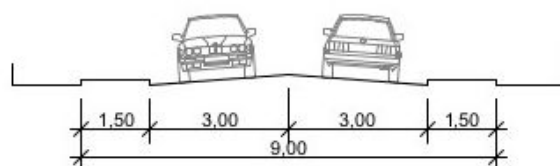
ул. Верхняя Лубянка



пер. Фокинский



основные проезды



ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

Мероприятия по гражданской обороне будут обеспечены в процессе разработки рабочей документации по зданиям и сооружениям.

При разработке проекта планировки учтены требования Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»:

- предусмотрены проезды и подъезды к зданиям для пожарной автотехники в соответствии с требованиями ст. 90 указанного Закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» с учетом тактико-технических характеристик автолестницы АЛ-50 и автоподъемника АКП-50;

- застройка обеспечивается наружным противопожарным водоснабжением в соответствии со ст. 68 указанного Закона;

- по зданиям для которых отсутствуют нормы проектирования будут разработаны специальные технические условия с отражением вопросов противопожарной защиты (основания: ст. 78 Закона) с последующим согласованием в органах государственного пожарного надзора.

Территория в границах разработки проекта планировки выражена активным рельефом, имеются перепады в размере 15 м на участке протяжённостью до 90 м. При разработке рабочей документации на перспективный участок улицы Верхняя Лубянка предусмотреть инженерно-геологические мероприятия, обеспечивающие безопасную жизнедеятельность населения.

ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.

Вертикальная планировка выполнена на геодезической подоснове в масштабе 1:1000. В основу были заложены следующие принципы:

- а) обеспечение водоотвода с проектируемой территории поверхностным способом;
- б) создание надлежащих продольных уклонов по улицам, обеспечивающих нормальную работу городского транспорта.

В схеме дано высотное решение улиц с установлением проектных отметок: по осям проезжих частей улиц, в точках изменения уклонов и на перекрестках. Продольные уклоны обеспечивают нормальный отвод поверхностных вод. Поперечный уклон тротуаров запроектирован в сторону проезжей части.

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ.

Проектом планировки на чертеже «Схема размещения инженерных

сетей» предусмотрено обустройство размещаемых объектов необходимым полным инженерным обеспечением.

На основании технических условий о возможности подключения к инженерным коммуникациям, выданных соответствующими организациями, указаны места присоединения к инженерным сетям.

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.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значения показателя
1	2	3	4
1	Территория в границах проектирования, в т.ч.:	га	10,85
	- территория в границах проекта планировки;	га	10,36
	- зона многоквартирного многоэтажного жилого дома	га	0,13
	- зона блокированных жилых домов с приусадебными участками	га	0,64
	- зона предприятия торговли	га	0,06
	- зона детского сада №70 «Родничок» с учетом пристройки на 50 мест	га	0,67
	- участки существующих объектов	га	7,09
	- улицы	га	2,26
2	Протяженность улично-дорожной сети всего, в т.ч.:	м	1303
	-магистральные улицы общегородского значения	м	700
	- жилые улицы и проезды местного значения	м	603
3	Проектируемое население всего, в т.ч.:	чел.	276
	- население по проектируемому многоквартирному многоэтажному жилому дому (30 м кв. общ пл./чел.)	чел.	173

	- население по проектируемым блокированным жилым домам с приквартирными земельными участками (30 м кв. общ пл./чел.)	чел.	103
4	Автостоянки на территории проекта планировки:		
	- гостевые стоянки для легковых автомобилей возле жилых домов	маш.-мест	122
	- подземная автостоянка для постоянного хранения автотранспорта	маш.-мест	50

Заведующий сектором перспективного планирования и градостроительного развития отдела планирования и градостроительного развития

Г.Е. Яранова

Начальник отдела планирования и градостроительного развития

А.А. Щуцкий

И.о. заместителя Главы администрации

А.С. Вербицкий