**Утверждено**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ГЛОБУС»**

Юридический адрес: 241524, Брянская обл., Брянский р-н, п. Мичуринский, ул. Пасечная, д. 13

Адрес фактического местонахождения: 241037, Брянская обл., г. Брянск, ул. Брянского Фронта, д.18, офис 101; 111

ОГРН: 1043233001998 ИНН: 3245000490 КПП: 320701001 ОКПО: 13459266

**Тел/факс: 8 (4832) 65-33-59**

e-mail: ulia-globus@mail.ru

**Заказчик Договор № 616 от 20.08.2021 г.**

Глинищевская сельская администрация

**Проект планировки и межевания территории**

**земельного участка с кадастровым номером 32:02:0010903:15, по адресу: Брянская обл,**

**Брянский р-н, д Сельцо, ул Садовая, дом 17**

г. Брянск

 2021 г.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ГЛОБУС»**

Юридический адрес: 241524, Брянская обл., Брянский р-н, п. Мичуринский, ул. Пасечная, д. 13

Адрес фактического местонахождения: 241037, Брянская обл., г. Брянск, ул. Брянского Фронта, д.18, офис 101; 111

ОГРН: 1043233001998 ИНН: 3245000490 КПП: 320701001 ОКПО: 13459266

**Тел/факс: 8 (4832) 65-33-59**

e-mail: ulia-globus@mail.ru

**Проект планировки и межевания территории**

**земельного участка с кадастровым номером 32:02:0010903:15, по адресу: Брянская обл,**

**Брянский р-н, д Сельцо, ул Садовая, дом 17**

Проект планировки территории

Генеральный директор Тупикина Ю.В.

Главный инженер проекта Бычков Р.В.

г. Брянск

2021 г.

**Содержание**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование раздела | Стр. |
| - | Введение | 4 |
| 1. | Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)  | 5 |
| 1.1. | Характеристика территории проектирования | 5 |
| 1.2. | Характеристика планируемого развития территории | 5 |
| 1.3. | Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) | 6 |
| 1.4. | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка | 7 |
| 1.5. | Красные линии и линии регулирования застройки | 8 |
| 1.6. | Территории объектов культурного наследия | 9 |
| 2. | Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории | 9 |
| 2.1. | Характеристика развития системы социального обслуживания | 9 |
| 2.2. | Характеристика развития системы транспортного обслуживания | 9 |
| 2.3. | Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения | 10 |
| 3. | Положения об очередности планируемого развития территории | 11 |
| - | Приложение | 12 |
| - | Графическая часть | 14 |
| - | Ситуационный план | 15 |
| - | Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры | 16 |
| - | Разбивочный чертеж красных линий | 17 |
| - | Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 18 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Разработка проекта планировки и межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков» земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Требования к образуемым и измененным участкам определены статьей 11.9, Земельного Кодекса РФ:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Права в использовании земельных участков ограничиваются наложенными на них обременениями, сервитутами и ограничениями.

Проектом межевания формируются земельные участки объектов капитального строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

**1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)**

***1.1 Характеристика территории проектирования***

Планируемая территория располагается в границах земельного участка с кадастровым номером 32:02:0010903:15, расположенного по адресу: Брянская обл, р-н Брянский, д Сельцо, ул Садовая, дом 17.

С севера территория ограничена границей деревни Сельцо Брянского района Брянской области, с юга - границей участка с кадастровым номером 32:02:0340104:312, адрес: Брянская обл, р-н Брянский, д Сельцо, ул Садовая, участок расположен в 100м на юг от д. 17 (для сельскохозяйственного производства), с запада и востока границами участка являются дороги.

Планируемая территория полностью свободна от застройки.

Площадь территории в границах проектирования - 116 225 кв.м.

Расчет численности населения в границах зон планируемого размещения индивидуальных жилых домов произведён из расчета проживания в одном индивидуальном жилом доме 6 человек. Расчетная численность населения - 306 чел.

Согласно «Карте градостроительного зонирования» Правил землепользования и застройки Глинищевского сельского поселения Брянского района Брянской области планируемая территория располагается в зоне Ж-3 - зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами.

***1.2 Характеристика планируемого развития территории***

В таблице 1 представлен баланс территории квартала.

***Таблица 1 – Баланс территории квартала***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Территория | Единицыизмерения | Существующееположение | Проектное решение |
| количество | % | количество | % |
|  | Территория квартала (микрорайона) - всегов том числе: | га | 11,6225 | 100 | 11,6225 | 100 |
| 1 | Территория жилой застройки | га | 0 | 0 | 6,127 | 52,8 |
| 2 | Участки школ | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Участки дошкольных организаций | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Участки объектов общественно-делового назначения | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Участки объектов инженерной инфраструктуры | га | 0 | 0 | 0,0254 | 0,2 |
| 5 | Участки закрытых автостоянок (гаражей) | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Автостоянки для временного хранения | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Территория общего пользования | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7.1 | Участки зеленых насаждений | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7.2 | Улицы, проезды | га | 0 | 0 | 1,7372 | 14,9 |
| 8 | Прочие территории | га | 11,6225 | 100 | 3,7329 | 32,1 |

Планируемое развитие территории предусматривает размещение индивидуальных жилых домов, необходимой коммунальной и транспортной инфраструктуры.

В проекте планировки выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

* зоны планируемого размещения индивидуальных жилых домов;
* зоны планируемого размещения объектов улично-дорожной сети;
* зоны планируемого размещения учреждений для обслуживания жилой застройки;
* зоны перспективного освоения.

***1.3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)***

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки Глинищевского сельского поселения Брянского района Брянской области.

Проектное решение разработано с учетом существующей улично-дорожной сети, в соответствии с градостроительными нормативами.

При проектировании улиц учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также объектов, расположенных на смежной территории.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий, и сооружений к площади участка (квартала).

Проектом планировки предусматриваются нормативные показатели плотности застройки участков, допускаемых к размещению в территориальной зоне Ж-3, в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016:

***Таблица 2 – Территориальные зоны***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Коэффициент застройки, не более | Коэффициент плотности застройки, не более |
| Застройка одноквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,2 | 0,4 |

Параметры застройки зон размещения индивидуальных жилых домов в пределах градостроительных регламентов зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами - Ж-3.

Зона предназначена для застройки объектами индивидуального жилищного строительства и блокированными жилыми домами, а также для размещения необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

В части установления предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Глинищевского сельского поселения Брянского района Брянской области, в размере:

1. Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:

-максимальный размер - 2000 кв.м;

-минимальный размер - 350 кв.м.

2. Для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства:

-максимальный размер - 1000 кв.м;

-минимальный размер - 350 кв.м.

3. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства:

-максимальный размер - 2,7 га;

-минимальный размер - 0,5 га.

4. Для индивидуального гаражного строительства:

-максимальный размер - 40 кв.м;

-минимальный размер - 24 кв.м.

5. Для сельскохозяйственного производства:

-минимальный размер - 0,5 га.

***1.4. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка***

Для одноквартирного жилого дома с приквартирным участком с правом возведения хозяйственных строений и сооружений минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка имеют следующие значения:

а) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией, обозначающей границу территорий общего пользования:

- для жилого дома минимальный отступ от красной линии улиц составляет не менее 5 м, от красной линии проездов - не менее 3 м;

- для хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа минимальный отступ от красных линий улиц и проездов составляет не менее 5 м.

В отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

б) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы земельного участка со стороны соседнего придомового земельного участка:

- для жилого дома - не менее 3 м;

- для построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м;

- для прочих построек (бани, автостоянки и др.) - не менее 1 м.

Допускается блокировка одноквартирных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

При определении отступов зданий, строений, сооружений от границ земельного участка должны учитываться требования технических регламентов, областных нормативов градостроительного проектирования, других нормативно-технических документов.

Допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от боковых границ участков, так что здания на соседних участках примыкают друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм.

Требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не распространяются на ограждения земельных участков.

Максимальное количество надземных этажей – 3 этажа, максимальная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка – 15 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается:

- Личные подсобные хозяйства – 40%

- Индивидуальные и блокированные жилые дома – 50%

- Объекты коммунально-бытового назначения – 60%

Максимальный класс опасности объектов, размещаемых на территории земельного участка, - IV класс опасности (кроме сливных станций).

Минимальная площадь озелененной территории земельного участка:

- Дачи, индивидуальные и блокированные жилые дома - 40% территории земельного участка

На земельных участках в данной зоне, предоставленных для размещения индивидуального жилого дома и расположенных на территории сельских населенных пунктов, входящих в состав городских поселений и городских округов, а также на территории сельских поселений, допускается содержание сельскохозяйственных животных и возведение хозяйственных построек при условии, что земельный участок имеет площадь не менее 0,1 га, а также при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных правил и норм, других нормативно-технических документов.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными в ПЗЗ, а также указанными ограничениями. При этом в случае действия нескольких ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования поглощают более мягкие.

***1.5. Красные линии и линии регулирования застройки***

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.

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояние между красными линиями определялись согласно категорий каждой из существующих улиц в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

***1.6. Территории объектов культурного наследия***

В соответствии с данными генерального плана Глинищевского сельского поселения Брянского района Брянской области на территории в границах проектирования проекта планировки объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации регионального или местного (муниципального) значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, в том числе выявленные объекты археологического наследия отсутствуют (не зарегистрированы).

Данная территория расположена вне утвержденных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия.

**2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

***2.1. Характеристика развития системы социального обслуживания***

Проектом планировки территории не предусмотрено размещение объектов социального обслуживания.

***2.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания***

*Транспортное обслуживание*

Система транспортного обслуживания проектируемой территории квартала выполнена с учетом Генерального плана Глинищевского сельского поселения Брянского района Брянской области.

Проектные решения выполнены с увязкой к существующей улично-­дорожной сети населенных пунктов.

В границах проектирования планируются основные улицы сельского поселения и местные улицы.

Расчетные параметры местной улицы в зонах жилой застройки:

- ширина полосы движения -3,5 м;

- расчетная скорость движения - 60 км/ч;

- число полос движения - 2;

- наименьший радиус кривых в плане без виража - 140 м;

- наибольший продольный уклон - 70%о;

- ширина пешеходной части тротуара - 2,0 м.

Проезды предусматриваются сквозными. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

*Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования*

***Таблица 3 – Характеристики проектируемой улично-дорожной сети***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Современноесостояние | Проектное решение |
| 1 | Проезды основные | м | 0 | 1120 |

*Обеспечение стоянками для хранения автомобилей*

Хранение индивидуального автотранспорта жителей индивидуальных жилых домов типа осуществляется на территории принадлежащих им земельных участков.

**2.3. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения**

*Водоснабжение*

Проектом планировки предусматривается централизованное водоснабжение от водозаборных сооружений, планируемых к размещению в границах проекта планировки.

Местоположение сетей водоснабжения указаны ориентировочно и уточняются в процессе рабочего проектирования.

Расход хозяйственно-питьевого водоснабжения для жилой застройки составляет 1041,6 м/сут, исходя из нормы потребления воды 350 л/сут на одного человека в соответствии с таблицей 1 Приложения 14 региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области.

Расчет хозяйственно-питьевого водоснабжения для административной застройки производится по заданию на проектирование при рабочем проектировании.

В качестве источника противопожарного водоснабжения планируется использовать хозяйственно-питьевой наружный водопровод.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой обе стороны от крайних линий водовода 10 м. Использование данной территории ограничено санитарными нормативами.

*Водоотведение*

Водоотведение на территории проектируемого квартала обеспечивается локальными очистными сооружениями - септик.

Местоположение сетей водоотведения указаны ориентировочно и уточняются в процессе рабочего проектирования.

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению.

*Дождевые стоки*

Организация рельефа территории запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и существующей высотной привязки жилых домов.

Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности со сбором воды и отводом ее с улиц и проездов на пониженные участки местности.

Для предотвращения размывания грунта на выпусках на рельеф предусматриваются площадки, вымощенные камнем, булыжником и т.п., а также предусматривается расчленение потока на выпуске с помощью бордюрного камня.

*Теплоснабжение*

Проектируемая территория обеспечивается автономной системой теплоснабжения от автоматических газовых водонагревателей.

Проектом планировки территории предусматривается централизованное газоснабжение. Местоположение сетей газоснабжения уточняются в процессе рабочего проектирования.

Расход газа на индивидуальные жилые дома при наличии газовой плиты и газового водонагревателя (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) при газоснабжении составляет 7 142 400 тыс. ккал в год, исходя из нормы потребления газа 2400 тыс. ккал на одного человека в соответствии с таблицей Приложения 17 региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области.

Расчет газа для административной застройки производится по заданию на проектирование при рабочем проектировании.

Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, должны соответствовать Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением Правительством Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

 *Электроснабжение*

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующих электрических сетей.

Местоположение сетей электроснабжения уточняются в процессе рабочего проектирования.

В соответствии с таблицей 3 Приложения 18 региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области удельная расчетная электрическая нагрузка на 1 индивидуальный жилой дом составляет 11,5 кВт/дом.

Охранные зоны от объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 17.05.2016) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

**3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом предусматривается развитие территории в 2 этапа. Участок площадью 3,7079 га может использоваться для перспективного освоения. На нем возможно размещение детских площадок, магазинов, проездов, которые необходимы для использования и освоения данной территории.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

******

******

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**