

**Постановление Брянской городской администрации
от 01.03.2022 № 626-п**

Об утверждении изменений в проект планировки и межевания территории, ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей № 4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утверждённый постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035

В соответствии со статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса РФ, статьей 9 Правил землепользования и застройки города Брянска, утвержденных Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, на основании обращения АО «СЗ «Фабрика Атмосферы» от 07.04.2021 №85, с учетом протокола от 26.01.2022 заседания комиссии по рассмотрению проектов планировки элементов планировочной структуры территории г.Брянска

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения в проект планировки и межевания территории, ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей № 4 в Советском

районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утверждённый постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035.

2. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

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

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы городской администрации Коньшакова М.В.

Глава администрации

А.Н. Макаров

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Брянской городской
администрации
от 01.03.2022 № 626-п

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035

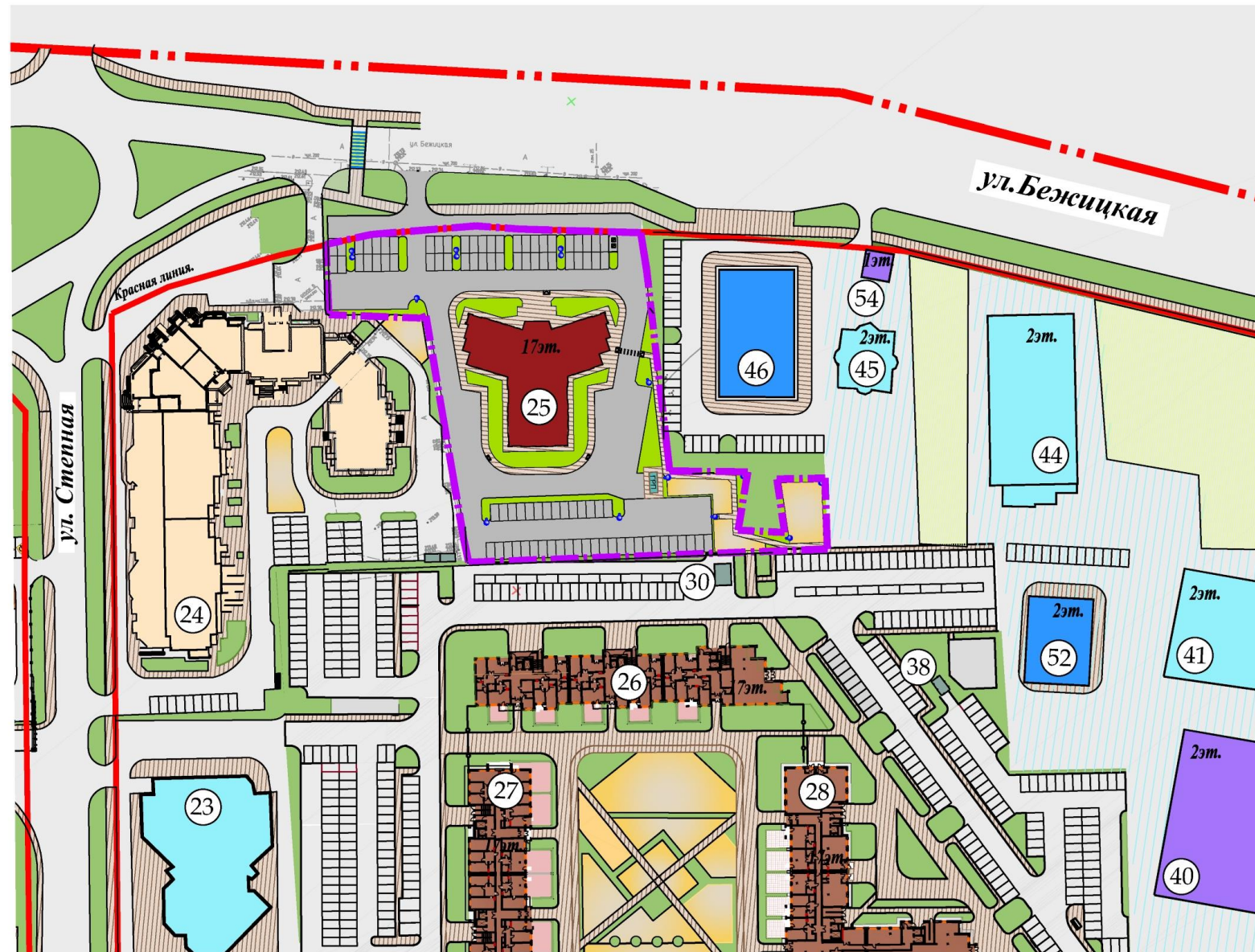
Графическая часть проекта



Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035



Основной чертеж проекта планировки М 1:1000



ЭКСПЛИКАЦИЯ		
№ п/п	Наименование	Состояние
23	Бизнес-центр переменной этажности	сущ.
24	Жилой дом переменной этажности	сущ.
25	17 эт. Жилой дом с крышной котельной	проект.
26	17 эт. Жилой дом со встроенно - пристроенными помещениями и с крышной котельной	проект.
27	17 эт. Жилой дом со встроенными помещениями и с крышной котельной	проект.
28	17 эт. Жилой дом со встроенно - пристроенными помещениями и с крышной котельной	проект.
30	ТП	проект.
38	ГРПШ	проект.
40	Торговый центр "Мандарин" (2 эт.)	сущ.
41	Офисное здание "Мегафон" (2 эт.)	сущ.
44	Административное здание (2 эт.)	сущ.
45	2 эт. Гостиница "Водолей"	сущ.
46	Поликлиника на 110 посещений в смену	проект.
52	Административное здание (2 эт.)	проект.
54	Магазин продовольственных товаров (1 эт.)	сущ.

Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Проектируемые "красные линии"
- Индивидуальная жилая застройка существующая
- Многоэтажные жилые дома существующие
- Многоэтажные жилые дома проектируемые
- Здания общественного назначения существующие
- Здания общественного назначения проектируемые
- Объекты инженерной инфраструктуры существующие
- Объекты инженерной инфраструктуры проектируемые
- Предприятия торговли существующие
- Озеленение
- Улицы и местные проезды
- Трогуары и пешеходные дорожки
- Площадки

Красные линии проекта планировки не изменяются.
Разбивочный чертеж красных линий без изменений.

Имя, № подл. Подпись и дата
490

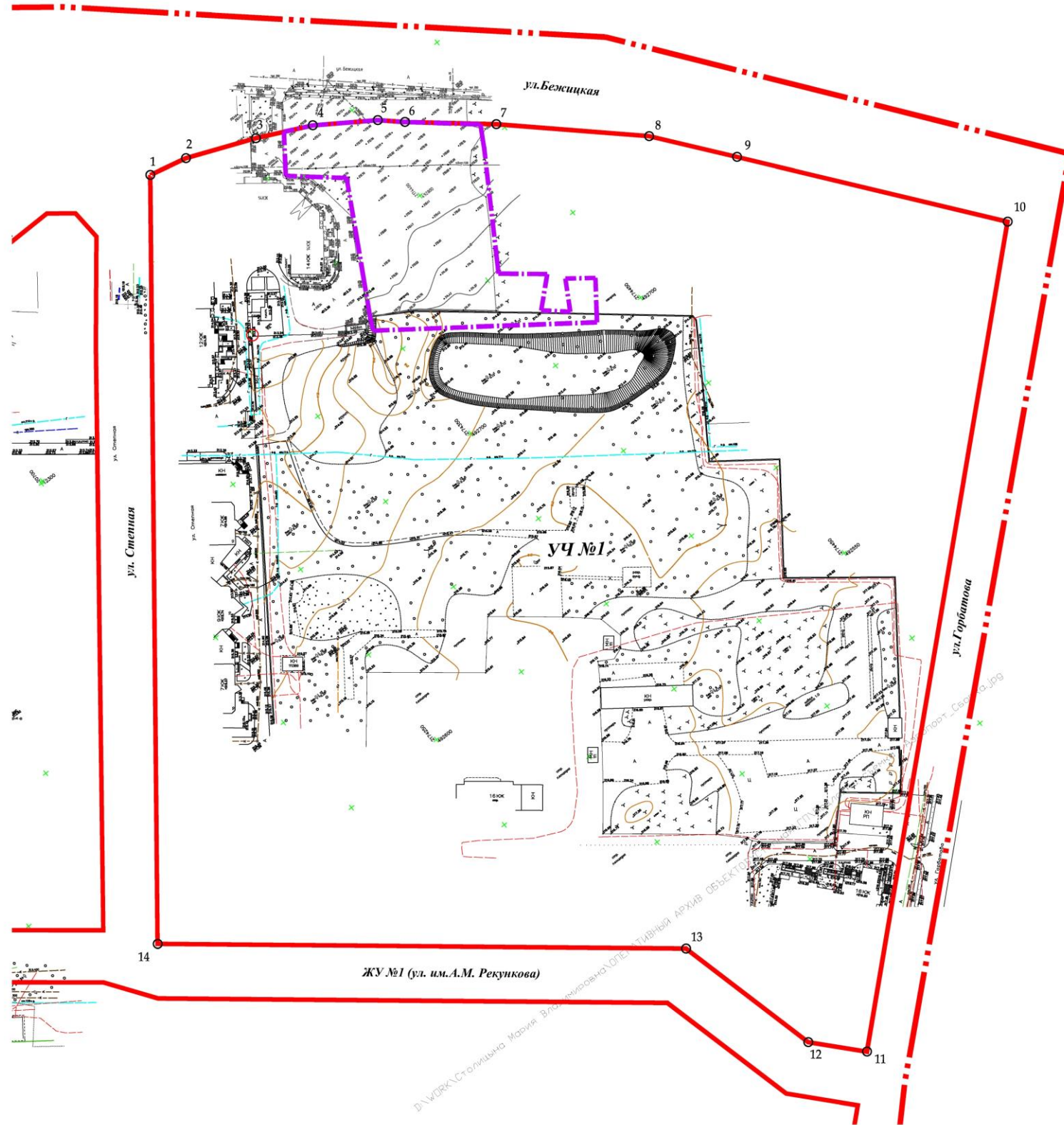
2-61-2021-ППТ 1.1-ГЧ					
Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации и многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035					
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Курочкина				22.07.21
ГАП	Коршук				22.07.21
ГИП	Котов				22.07.21
Утверждаемая часть проекта планировки			Стадия	Лист	Листов
Основной чертеж проекта планировки М1:1000			ППТ	1.1	
			ООО "ПИИ "БРЯНСКГРАЖДАНПРОЕКТ" Формат А2		



Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации и многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035



Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000



Ведомость координат поворотных точек красных линий

№ точки	Длина, м	Координаты		Директ. угол (гр., мин., сек)
		Участок №1	Участок №1	
		x	y	
1	18.07	492884.72	2174308.92	103°34'20"
2	33.46	492880.48	2174326.48	112°37'7"
3	26.82	492867.61	2174357.37	115°56'4"
4	29.97	492855.88	2174381.49	123°59'51"
5	12.55	492839.12	2174406.34	132°34'40"
6	42.04	492830.63	2174415.58	129°58'23"
7	70.45	492833.62	2174447.80	133°4'23"
8	41.55	492755.51	2174499.26	141°51'41"
9	127.92	492722.83	2174524.92	142°1'58"
10	386.51	492621.98	2174603.62	228°14'8"
11	27.35	492364.54	2174315.33	317°43'35"
12	70.77	492384.78	2174296.93	346°1'0"
13	242.98	492453.45	2174279.83	309°6'19"
14	353.07	492468.71	2174091.28	38°3'20"
1		492884.72	2174308.92	

S=136475.5м²

- Условные обозначения:
- - - - - Граница территории проекта планировки
 - - - - - Проектируемые "красные линии"
 - o Поворотная точка
 - 12 Номер поворотной точки

В данном проекте планировки границы и координаты красных линий корректировке не подлежат и остаются по ранее утвержденным проектам.

2-61-2021-ППТ 1.1-ГЧ					
Изм.	Кол. рч.	Лист	Число	Подпись	Дата
Разраб.	Степанова				22.07.21
Провер.	Курочкина				22.07.21
ГАП	Корпук				22.07.21
ГИП	Котов				22.07.21
Утверждаемая часть				Страницы	Листы
Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000				ПТТ	1.2
ООО "ПИИ БРЯНСКГРАЖДАНПРОЕКТ"				Формат А1	

Изм. №, лист, дата, Взам. инв. №, 490

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории, ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей № 4 в Советском районе города Брянска, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, выполнено ООО ПИИ «Брянскгражданпроект» на основании технического задания, выданного Управлением по строительству и развитию территории города Брянска в 2021г, и постановления Брянской городской администрации от 03.06.2021г №1669-п «О разрешении АО «СЗ «Фабрика Атмосферы» внесения изменений в проект планировки и межевания территории, ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей № 4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утверждённый постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035; руководствуясь статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании обращения АО «СЗ «Фабрика Атмосферы» от 07.04.2021 №85 и решения комиссии по рассмотрению проектов планировки элементов планировочной структуры территории города Брянска (протокол от 30.04.2021), с целью изменения этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0030902:2035.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории города Брянска, утвержденным Решением Брянского городского Совета народных депутатов 26.07.2017 №796, территория в границах проекта планировки расположена в территориальной зоне Ж-4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами, и частично в зоне О-1 - зона объектов административно-делового, социально-культурного и коммунально-бытового назначения

Существующая территория свободна от зданий и сооружений.

Через проектируемую территорию проходит газ низкого давления.

В данном проекте планировки границы и координаты красных линий корректировке не подлежат и остаются по ранее утвержденным проектам.

Характеристика существующей застройки

Таблица №1

Кадастровый номер	По документу	Разрешенное использование	Площадь зем. участка, м²
32:28:0030902:2049	Обслуживание автотранспорта	Для размещения объектов транспорта	651.0
32:28:0030902:2048	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельное количество этажей от 9 до 17 (включая мансардный)	Для многоэтажной застройки	4674.0
32:28:0030902:2047	Обслуживание автотранспорта	Для размещения объектов транспорта	359.0
32:28:0030902:2046	Обслуживание автотранспорта	Для размещения объектов транспорта	642.0
32:28:0030902:2043	Обслуживание автотранспорта	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	1119.0
32:28:0030902:2042	Обслуживание автотранспорта	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	976.0
			Всего: 8421.0 м ²

В границах проектируемой территории выделены две функциональные зоны – зона многоэтажного (9эт. и выше) строительства и зона общественно-деловая (объектов административно-делового, социально-культурного и коммунально - бытового назначения).

Площадь проектируемой территории составит 7411м².

Земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2048

и 32:28:0030902:2049 были образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030902:2035.

Земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2046 и 32:28:0030902:2047 были образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030902:19.

Земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2042 и 32:28:0030902:2043 были образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030902:930.

Земельные участки с кадастровыми номерами 32:28:0030902:2047 и 32:28:0030902:2049 площадью 359м² и 651м² соответственно, изымаются под земли для размещения объектов транспорта (территория в красных линиях ул. Бежицкая).

Площадь проектируемой территории составит 7411м²
(8421-1010=7411)

Баланс проектируемой территории

Таблица №2

Наименование показателей	Площадь, га	% от территории проектирования
1. Территория в границах проектирования	0,74	100
1.1 Территория многоэтажной жилой застройки	0,74	100

Характеристика планируемого развития жилого фонда

В границах проектирования ориентировочно предполагается разместить – 8783,4 м² общей площади.

На данной территории может быть ориентировочно расселено 344 человека.

Основные параметры жилой застройки

Территория

Территория в границах проектирования составляет - 0,74га.

Территория многоэтажной жилой застройки составляет - 0,74га.

Жилищный фонд

Ориентировочная общая площадь квартир проектируемой жилой застройки составляет – 8783,4 м².

Нормативный коэффициент застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 0,25 (Правила землепользования и застройки города Брянска).

Расчетный коэффициент застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 0,13.

Население

Численность населения – 344 чел., при средней жилищной обеспеченности – 25,5 кв.м/чел.

Жилищное строительство должно вестись с учетом следующих показателей:

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).

«...При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства...» СП 42.13330.2016 приложение Б)

Статус территории проекта планировки – реконструируемая застройка многоэтажными многоквартирными жилыми домами. Согласно СП42.13330.2016 табл. Б.1 коэффициент застройки не должен превышать **0,6**, а коэффициент плотности застройки с учетом п.4 примечания к той же таблице (...В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.) $1,6 \times 1,3 = 2,08$.

(Коэффициент плотности застройки 2,08 обоснован ранее утвержденными внесениями изменений в проект планировки и межевания территории, ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей № 4 в Советском районе города Брянска, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014г. №2208-п (в редакции постановлений от 26.01.2018 №210-п, от 12.03.2018 №661-п, от 16.04.2019 №1185-п).

Новые показатели по жилому дому поз.25 данного проекта планировки существенно не отличаются от ранее учтенных, что существенно не изменит указанные выше показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки проекта планировки территории, ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей № 4 в Советском районе города Брянска, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014г. №2208-п (в редакции постановлений от 26.01.2018 №210-п, от 12.03.2018 №661-п, от 16.04.2019 №1185-п).

Площадь застройки всего квартала с учетом новых показателей жилого дома поз.25 составит $67541,6 - 1035 * + 949 = 67455,6 \text{ м}^2$ (где 1035* - старая площадь застройки, 949 м² новая площадь застройки)

Коэффициент застройки всей территории с учетом новых показателей для жилого дома поз.25 составит: $67455,6 / 348332,97 = 0,194$, что не превышает требуемого коэффициента застройки 0,6 и соответствует показателю коэффициента застройки проекта планировки территории, ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей № 4 в Советском районе города Брянска, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014г. №2208-п (в редакции постановлений от 26.01.2018 №210-п, от 12.03.2018 №661-п, от 16.04.2019 №1185-п)

Площадь всех этажей зданий и сооружений на всей территории с учетом новых показателей поз.25 составит: $652402,7 - 12740 * + 12972,8 = 652635,5$ (где 12740* - старая площадь всех этажей здания, 12972,8 - новая площадь всех этажей здания).

Коэффициент плотности застройки для всей территории с учетом новых показателей поз.25 составит $652635,5 / 348332,97 = 1,87$, что не превышает

требуемого коэффициента плотности застройки - 2,08 и соответствует показателю коэффициента застройки проекта планировки территории, ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей № 4 в Советском районе города Брянска, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014г. №2208-п (в редакции постановлений от 26.01.2018 №210-п, от 12.03.2018 №661-п, от 16.04.2019 №1185-п).

Характеристика планируемого развития жилого фонда

В границах проектирования в жилом доме этажностью 17 эт (поз.25) ориентировочно предполагается разместить – 8783,4 м² общей площади квартир.

На данной территории может быть ориентировочно расселено 344 человека. Для расчета населения в данном проекте использован показатель жилищной обеспеченности 25,5 м² на 1 жителя.

Количество парковочных мест проектируется согласно Правилам землепользования и застройки города Брянска, утвержденным Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, и составляет 88 м/мест (10 машино-мест на 1000 м² общей площади квартир). Проектом предусмотрено 90м/мест. Все парковочные места располагаются в кадастровых границах участка.

Ведомость зданий и сооружений

Таблица №3

п/п	Наименование	Общая площадь застройки, (м ²)	Общая площадь квартир (м ²)	Общая площадь этажей здания, (м ²)	Общая площадь общественных зданий и помещений (м ²)	Примечание
	Многоэтажная жилая застройка					
	Много-квартирный многоэтажный жилой дом (17 эт) с крышной котельной поз.25	949,0	8783,4	12972,8	-	Проектируемый

Социально-бытовое обслуживание населения

Социально-бытовое обслуживание населения, включает в себя учреждения повседневного пользования (обслуживающие население

первичных жилых групп в радиусе доступности) и учреждения периодического пользования (обслуживающие население всего района и близлежащих жилых образований).

Расчет потребности в учреждениях народного образования при расчетном населении - 344 чел. составит 32 мест (при обеспеченности 94 места на 1000 жителей).

В шаговой доступности расположены: МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 71» по ул. им. Н.М. Грибачева, 2 и ГБОУ «Брянский городской лицей № 1 имени А.С. Пушкина» по ул. Советской, 98.

В транспортной доступности расположены: МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №1» г. Брянска по ул. Дуки, 2; МБОУ «Гимназия №5» г. Брянска, корпус №2 по ул. Бежицкой, 187; МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 71» по ул. им. Н.М. Грибачева, 2 и ГБОУ «Брянский городской лицей № 1 имени А.С. Пушкина» по ул. Советской, 98.

Необходимое количество мест в детских садах – 18, при обеспеченности 53 места на 1000 жителей.

Проектируемое детское дошкольное учреждение на 240 мест (поз.31) расположено радиусе доступности - 300 метров от проектируемой территории.

На смежном участке проектом планировки предусмотрено здание поликлиники (поз.46).

Остальные учреждения обслуживания населения (магазины продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости, предприятия бытового обслуживания и общественного питания) размещаются во встроенно-пристроенных помещениях проектируемых жилых домов на коммерческой основе. В радиусе доступности располагается существующий торговый центр «Мандарин» (поз.40).

ПОЛОЖЕНИЕ О ФОРМИРОВАНИИ ТРАНСПОРТНОЙ СТРУКТУРЫ

Проектируемая территория с севера и северо-востока граничит с ул. Бежицкой.

Проектные предложения по улично-дорожной сети разработаны на основании ранее утвержденного проекта планировки и разработанного проекта автодороги по ул. Ильи Иванова. Проект автодороги разработан ООО «Дорожник».

Организация мест постоянного и временного хранения автотранспорта.

В границах проектирования многоэтажного жилого дома поз.25 ориентировочно предполагается разместить – 8783,4 м² общей площади квартир.

Количество парковочных мест проектируется согласно Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «город Брянск», утвержденным Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796 . Нормируемое количество парковочных мест составляет 88м/мест. (10 машино-мест на 1000 м² общей площади квартир). Проектом предусматривается 90м/место. Все парковочные места располагаются в кадастровых границах участка.

Проектируемая транспортная схема увязана с улично-дорожной сетью существующей застройки района.

Временные парковки проектируемого жилого домов располагаются на нормативном расстоянии от жилых домов и общественных зданий.

Линии движения, пешеходные переходы, профили улиц представлены на чертеже «Схема движения транспорта и организации улично-дорожной сети. Поперечные профили улиц» (лист 2.4).

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ

Существующие сети и объекты инженерной инфраструктуры приведены на листе 2.6 «Схема инженерных сооружений».

Электроснабжение

Для обеспечения электроэнергией проектируемого жилого дома проектом предусмотрена прокладка низковольтных линий электроснабжения от точек присоединения до вводных устройств на объекте.

Электроснабжение проектируемого жилого дома осуществляется от существующей в микрорайоне трансформаторной подстанции.

При попадании высоковольтных и низковольтных кабелей под застройку жилого дома предусматривается их вынос.

Наружные сети связи

Для обеспечения проектируемого жилого дома средствами связи проектом предусматривается прокладка наружных кабельных сетей телефонизации, радиофикации, телевидения, диспетчеризации лифтов от точек подключения согласно выданных технических условий соответствующих служб.

Водоснабжение

Источником водоснабжения проектируемого жилого дома являются городские водопроводные сети.

Точка подключения водоснабжения жилого дома – существующий кольцевой водопровод по ул. Степной диаметром 200 мм.

Для проектируемого жилого дома предусматривается два ввода водопровода из полиэтиленовых напорных труб непосредственно в насосные, расположенные в подвалах проектируемых жилого дома для подачи воды на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Для размещения на сети запорной арматуры в точке врезки по ул. Степной устраивается прямоугольный колодец 1 размером 2,0×2,5 м. В существующих водопроводных колодцах по ул. Бежицкая предусматривается установка проектируемых пожарных гидрантов ПГ-1 и ПГ-2.

Наружное пожаротушение проектируемого жилого дома обеспечивается от проектируемых пожарных гидрантов (ПГ-1, ПГ-2) расположенных на существующей кольцевой сети диаметром 200 мм.

В проектируемом жилом доме предусматриваются:

-для обеспечения требуемого давления на нужды пожаротушения встроенная пожарная насосная станция,

-для повышения давления на хозяйственно-питьевые нужды насосная установка, установленная в помещении пожарной насосной станции.

Общий расход воды – 68,1 м³/сут.

Расход воды на пожаротушение составит 30 л/с, в том числе:

- на внутреннее пожаротушение – 5 л/с (2×2,5 л/с);

- на наружное пожаротушение – 25 л/с.

Водоотведение

Отвод сточных вод от санитарно-технических приборов проектируемого жилого дома производится в проектируемые дворовые сети канализации диаметром 160-200 мм. Далее, проектируемые дворовые сети канализации подключаются согласно проекту застройки данной территории.

На проектируемой сети самотечной бытовой канализации предусмотрены колодцы смотровые из сборного железобетона диаметром 1000 мм, 1500 мм.

Расход стоков – 68,1 м³/сут.

Газоснабжение

Проектом предусматривается теплоснабжение проектируемого дома поз.25 от крышной котельной.

Газоснабжение крышной котельной от газопровода низкого давления.

Крышная котельная, установленной мощностью 0,87 МВт с водогрейными газовыми котлами марки ELLPREX ELL 290, производительностью 290 кВт каждый.

Общий максимальный часовой расход газа на котельную – 306,9 м³/ч.

Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемого жилого дома поз.25 предусмотрено от крышной котельной. Регулирование отпуска тепла – центральное качественное по отопительному графику температур. Теплоносителем для систем отопления и вентиляции принята вода с температурой 95-70°С. Теплоносителем для системы горячего водоснабжения принята вода с температурой 65°С.

Расчетные расходы тепла приведены в таблице №4.

Таблица № 4

Наименование	Отопление Q _о , ккал/час/(Вт)	Вентиляция Q _в , ккал/час/(Вт)	Гор.водоснабжение Q _{гвс} , ккал/час/(Вт)
Многоквартирный многоэтажный жилой дом поз.25	557614/ (648388)	23740 (27605)	293700/ (341512)

ПОЛОЖЕНИЕ О ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Участки сформированы и занесены в ЕГРН.

ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

В данном проекте планировки границы и координаты красных линий корректировке не подлежат и остаются по ранее утвержденным проектам.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**Таблица №7**

Наименование показателей	Ед. изм.	Значение
Территория		
1 Территория в границах проектирования, в том числе	га	0.74
1.1. Территория многоэтажной жилой застройки	га	0.74
Жилищный фонд		
Ориентировочная общая площадь квартир	м ²	8783,4
Население		
Ориентировочная численность населения	чел.	344
Нормативная обеспеченность машино-местами		
Многоквартирные жилые дома	шт.	90
Инженерное обеспечение		
Электроснабжение		
Электрические нагрузки	кВт	290,0
Водоснабжение		
Общий расход воды	м ³ /сут	68,1
Расход на внутреннее пожаротушение	л/сек	5,0
Расход на наружное пожаротушение	л/сек	25,0
Водоотведение		
Расход стоков	м ³ /сут	68,1
Теплоснабжение		
Расчетная нагрузка на отопление	ккал/ч	557614
Расчетная нагрузка на вентиляцию	ккал/ч	23740
Расчетная нагрузка ГВС на горячее водоснабжение	ккал/ч	293700
Газоснабжение		

ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

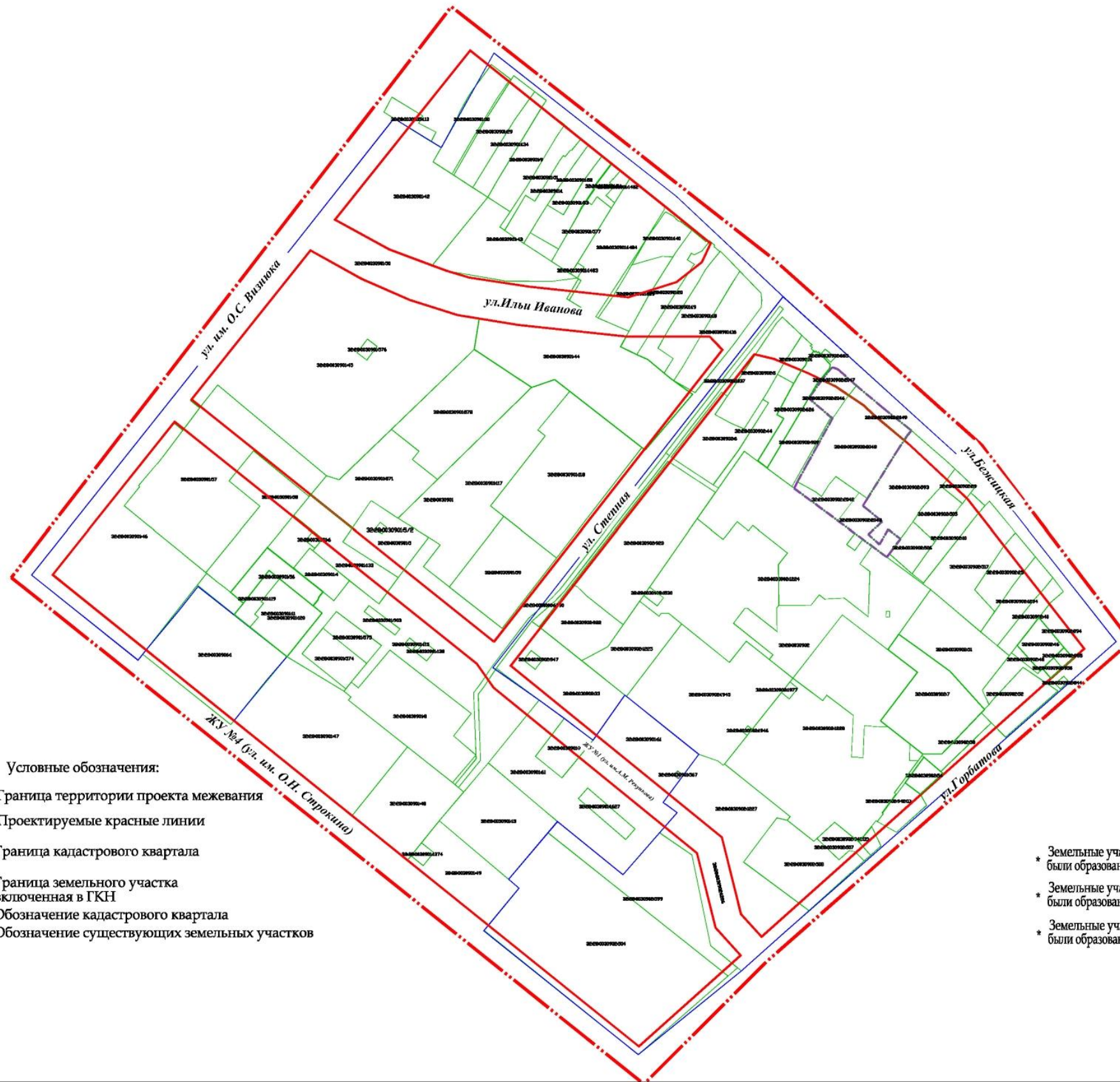
Проектная документация по объекту проектирования: **«Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации**

от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035» разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, СНиП, СП, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, утвержденными техническими заданиями на проектирование разделов ПД, действующими государственными нормами, правилами и стандартами, техническими условиями на энергосбережение объекта.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035



- Условные обозначения:
- - - - - Граница территории проекта межевания
 - — — — — Проектируемые красные линии
 - — — — — Граница кадастрового квартала
 - — — — — Граница земельного участка включенная в ГКН
 - 32:28:0030902 Обозначение кадастрового квартала
 - 32:28:0030902:1224 Обозначение существующих земельных участков

Примечание:

- * Земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2048 и 32:28:0030902:2049 были образованы в результате раздела, с земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030902:2035
- * Земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2046 и 32:28:0030902:2047 были образованы в результате раздела, с земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030902:19
- * Земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2042 и 32:28:0030902:2043 были образованы в результате раздела, с земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030902:930

2-61-2021-Том 2.1				
Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0030902:2035				
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись
Разраб.	Курбикова	06.21		
ГАП	Коршуков	06.21		
ГИП	Котов	06.21		
Чертеж межевания территории				Стадия
Разбивочный чертеж межевания территории М 1:2000				Лист
				Листов
				ООО"ПИИ "Брянскгражданпроект"
				Формат А2

1. Общая часть

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

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0030902:2035 выполнено ООО ПИИ «БрянскГражданПроект» на основании:

- технического задания, выданного Управлением по строительству и развитию территории города Брянска М. В. Коньшаковым в 2021г.;

- постановления Брянской городской администрации от 03.06.2021 №1669-п «О разрешении АО «СЗ «Фабрика Атмосферы» внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035.

В соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации «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 Российской Федерации:

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.

В данном проекте межевания границы и координаты красных линий корректировке не подлежат и остаются по ранее утвержденным проектам.

2 Обоснование проектных решений

2.1 Положение о формируемых земельных участках

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала: 32:28:0030902.

Земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2048 и 32:28:0030902:2049 были образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030902:2035.

Земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2046 и 32:28:0030902:2047 были образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030902:19.

Земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2042 и 32:28:0030902:2043 были образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 32:28:0030902:930.

Проектируемая территория (участки с кадастровыми номерами: 32:28:0030902:2046, 32:28:0030902:2047, 32:28:0030902:2048, 32:28:0030902:2049, 32:28:0030902:2042, 32:28:0030902:2043) размещается внутри квартала, ограниченного улицами ул. Бежицкой, ул. Горбатова, ул. Степная и ул. им А. М. Рекункова.

В границу рассматриваемой территории попадают земельные участки, стоящие на кадастровом учете (см. таблицу 2.1).

Характеристика существующей застройки

Таблица №2.1

№ п/п	Кадастровый номер	Разрешенное использование по документу	Категория земель	Площадь, м²
	32:28:0030902:2048	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (предельное количество этажей от 9 до 17 (включая мансардный))	Земли населённых пунктов	4674
	32:28:0030902:2049	Обслуживание автотранспорта	Земли населённых пунктов	651
	32:28:0030902:2046	Обслуживание автотранспорта	Земли населённых пунктов	642
	32:28:0030902:2047	Обслуживание автотранспорта	Земли населённых пунктов	359
	32:28:0030902:2042	Обслуживание автотранспорта	Земли населённых пунктов	976
	32:28:0030902:2043	Обслуживание автотранспорта	Земли населённых пунктов	1119
Всего:				8421

2.2 Характеристика земельных участков

Проектируемая территория (участки с кадастровыми номерами: 32:28:0030902:2046, 32:28:0030902:2047, 32:28:0030902:2048, 32:28:0030902:2049, 32:28:0030902:2042, 32:28:0030902:2043) размещается внутри квартала, ограниченного улицами ул. Бежицкой, ул. Горбатова, ул. Степная и ул. им А. М. Рекункова.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории города Брянска, утвержденным Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, территория в границах проекта межевания расположена в территориальной зоне Ж-4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами, и частично в зоне О-1 - зона объектов административно-делового, социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

Строительство многоквартирного жилого дома в зоне Ж-4 относится к основному разрешенному виду использования земельного участка (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельное количество этажей от 9 до 17 (включая мансардный)).

Площадь территории в границах проекта межевания по сведениям ЕГРН составляет - 0,8421га (8421м²). (4674+651+642+359+976+1119=8421).

Границы земельных участков с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2046 и 32:28:0030902:2047, 32:28:0030902:2048 и 32:28:0030902:2049, 32:28:0030902:2042 и 32:28:0030902:2043 участвующие в проекте межевания изменению не подлежат.

Согласно части 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации сетей инженерной инфраструктуры, а также других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Изложенные нормы Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте являются нормами общего характера, тогда как процедура установления публичного сервитута в отношении земельных участков регламентирована в Земельном кодексе Российской Федерации.

2.2.1 Сведения об участках, посредством которых обеспечивается доступ к земельным участкам

Таблица №2.2

Образуемый / изменяемый земельный участок	Кадастровые номера земельных участков, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или изменяемым земельным участкам
:2047	Доступ обеспечивается через территорию общего пользования ул. Бежицкая
:2046	Доступ обеспечивается через сервитут: - :2047 и территорию общего пользования ул. Бежицкая
:2049	Доступ обеспечивается через территорию общего пользования ул. Бежицкая
:2048	Доступ обеспечивается через сервитут: - :2049 и территорию общего пользования ул. Бежицкая
:2042	Доступ обеспечивается через сервитут: - :2049, :2048 и территорию общего пользования ул. Бежицкая
:2043	Доступ обеспечивается через сервитут: - :2049, :2048 и территорию общего пользования ул. Бежицкая

2.2.2 Ограничения, обременения земельных участков

Таблица №2.3

№ участка	№ позиции по генплану	Площадь земельного участка, м ²	Разрешенное использование	Ограничения, обременения в использовании
:2047	-	359	обслуживание автотранспорта	Ограничения: охранный зона объекта инженерной инфраструктуры, зона действия публичных сервитутов для прокладки и эксплуатации инженерных сетей, зона действия публичных сервитутов для проезда и подхода к жилым домам и встроенным учреждениям.
:2046	-	642	обслуживание автотранспорта	Ограничения: охранный зона объекта инженерной инфраструктуры, зона действия публичных сервитутов для прокладки и эксплуатации инженерных сетей, зона действия публичных сервитутов для проезда и подхода к жилым домам и встроенным учреждениям.
:2049	-	651	обслуживание автотранспорта	Ограничения: охранный зона объекта инженерной инфраструктуры, зона действия публичных сервитутов для прокладки и эксплуатации инженерных сетей, зона действия публичных сервитутов для проезда и подхода к жилым домам и встроенным учреждениям.
:2048	поз.25	4674	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (предельное количество этажей от 9 до 17 (включая мансардный)	Ограничения: охранный зона объекта инженерной инфраструктуры, зона действия публичных сервитутов для прокладки и эксплуатации инженерных сетей, зона действия публичных сервитутов для проезда и

№ участка	№ позиции по генплану	Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ограничения, обременения в использовании
				подхода к жилым домам и встроенным учреждениям.
:2042	-	976	обслуживание автотранспорта	Ограничения: охранный зона объекта инженерной инфраструктуры, зона действия публичных сервитутов для прокладки и эксплуатации инженерных сетей, зона действия публичных сервитутов для проезда и подхода к жилым домам и встроенным учреждениям.
:2043	-	1119	обслуживание автотранспорта	Ограничения: охранный зона объекта инженерной инфраструктуры, зона действия публичных сервитутов для прокладки и эксплуатации инженерных сетей, зона действия публичных сервитутов для проезда и подхода к жилым домам и встроенным учреждениям.

2.3 Формирование земельных участков

В границу рассматриваемой территории попадают земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2046 и 32:28:0030902:2047, 32:28:0030902:2048 и 32:28:0030902:2049, 32:28:0030902:2042 и 32:28:0030902:2043, стоящие на кадастровом учете, координаты которых не подлежат изменению (см. таблицу 2.4).

Таблица №2.4

№ п/п	Обозначение земельного участка	Территориальная зона	№ позиции по генплану	Наименование или разрешенное использование земельного участка	Площадь земельного участка, м ²	Примечание
1	:2047	Ж-4	-	обслуживание автотранспорта	359	существующий
2	:2046	Ж-4	-	обслуживание автотранспорта	642	существующий
3	:2049	Ж-4	-	обслуживание автотранспорта	651	существующий
4	:2048	Ж-4	25	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельное количество этажей от 9 до 17 (включая мансардный)	4674	существующий
5	:2042	Ж-4	-	обслуживание автотранспорта	976	существующий
6	:2043	О-1	-	обслуживание автотранспорта	1119	существующий
Всего в границах межевания					8421 м ²	

Земельные участки - 32:28:0030902:2047 - площадью 359м² и 32:28:0030902:2049 – площадью 651м² изымаются под обслуживание автотранспорта (территория в красных линиях ул. Бежицкая).

2.4 Виды разрешенного использования земельных участков

Таблица №2.4.1

№ п/п	Обозначения зем.уч-в	Площадь м2	Категория земель	Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором		Примечание
				Кодовое обозначение	Наименование	
1	32:28:00309 02:2047	359	Земли населённых пунктов	4.9	обслуживание автотранспорта	существующий
2	32:28:00309 02:2046	642	Земли населённых пунктов	4.9	обслуживание автотранспорта	существующий
3	32:28:00309 02:2049	651	Земли населённых пунктов	4.9	обслуживание автотранспорта	существующий
4	32:28:00309 02:2048	4674	Земли населённых пунктов	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельное количество этажей от 9 до 17 (включая мансардный)	существующий
5	32:28:00309 02:2042	976	Земли населённых пунктов	4.9	обслуживание автотранспорта	существующий
6	32:28:00309 02:2043	1119	Земли населённых пунктов	4.9	обслуживание автотранспорта	существующий

2.5 Перечень и сведения о земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования

Согласно статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения)

или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

В процессе межевания планируемой территории не образуются участки, которые будут отнесены к территории общего пользования.

2.6 Ведомость координат поворотных точек формируемых и изменяемых земельных участков

В границу рассматриваемой территории попадают земельные участки с кадастровыми номерами - 32:28:0030902:2046 и 32:28:0030902:2047, 32:28:0030902:2048 и 32:28:0030902:2049, 32:28:0030902:2042 и

32:28:0030902:2043, стоящие на кадастровом учете, координаты которых не подлежат изменению.

3. Техничко-экономические показатели

Таблица №3.1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
1	Территория в границах межевания в том числе:	М ²	8421
2	Территории существующих без изменений земельных участков, в границах межевания в том числе:	М2	8421
2.1	Под размещение многоэтажной жилой застройки (высотную застройку), предельное количество этажей от 9 до 17 (включая мансардный), поз.25 (:2048)	М2	4674
2.2	Под обслуживание автотранспорта (:2042)	М2	976
2.3	Под обслуживание автотранспорта (:2043)	М2	1119
2.4	Под размещение обслуживание автотранспорта (:2047)	М2	359
2.5	Под размещение обслуживание автотранспорта (:2046)	М2	642
2.6	Под размещение обслуживание автотранспорта (:2049)	М2	651

Земельные участки - 32:28:0030902:2047 - площадью 359м² и 32:28:0030902:2049 – площадью 651м² изымаются под обслуживание автотранспорта (территория в красных линиях ул. Бежицкая).

4. Заверения проектной документации

Проектная документация по объекту проектирования: «Внесение изменений в проект планировки и межевания территории ограниченной улицами Бежицкой, Горбатова, жилой улицей №4 в Советском районе города Брянска, в целях многоэтажного жилищного строительства, утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 12.08.2014 №2208-п, в части этажности и конфигурации многоквартирного многоэтажного жилого дома, предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером: 32:28:0030902:2035»

разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, СНиП, СП, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования, прилегающих к ним территорий, утвержденными техническими заданиями на проектирование разделов ПД, действующими государственными нормами, правилами и стандартами, техническими условиями на энергосбережение объекта.

Ведущий специалист сектора развития
территории отдела планирования и
градостроительного развития
Управления по строительству и развитию
территории г. Брянска

И.Н. Шипулина

И.о. начальника Управления
по строительству и развитию
территории города Брянска

Т.В. Волкова

Заместитель Главы городской
администрации

М.В. Коньшаков