

Постановление Брянской городской администрации

от 13.09.2024 №3649-п

Об утверждении изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Дуки, Вали Сафроновой, Бондаренко и 9 Января в Советском районе города Брянска, утвержденные постановлением Брянской городской администрации от 22.03.2023 №937-п

В соответствии со статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа город Брянск, принятым постановлением Брянского городского Совета народных депутатов от 30.11.2005 № 213-п, постановлением Правительства Брянской области от 23.05.2022 №206-п (в редакции от 05.02.2024 №31-п), статьей 9 Правил землепользования и застройки города Брянска, утвержденных Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, на основании обращений ООО «СЗ «ГК Надежда» от 04.06.2024 №84-з, от 26.06.2024 №100-з, от 29.07.2024 № 114-з, с учетом решения комиссии по рассмотрению проектов планировки элементов планировочной структуры территории г. Брянска (протокол от 21.06.2024)

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Дуки, Вали Сафроновой, Бондаренко и 9 Января в Советском районе города Брянска, утвержденные постановлением Брянской городской администрации от 22.03.2023 №937-п, согласно приложениям.

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

3. Опубликовать настоящее постановление в муниципальной газете «Брянск» и разместить его 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 13.09.2024 №3649-п

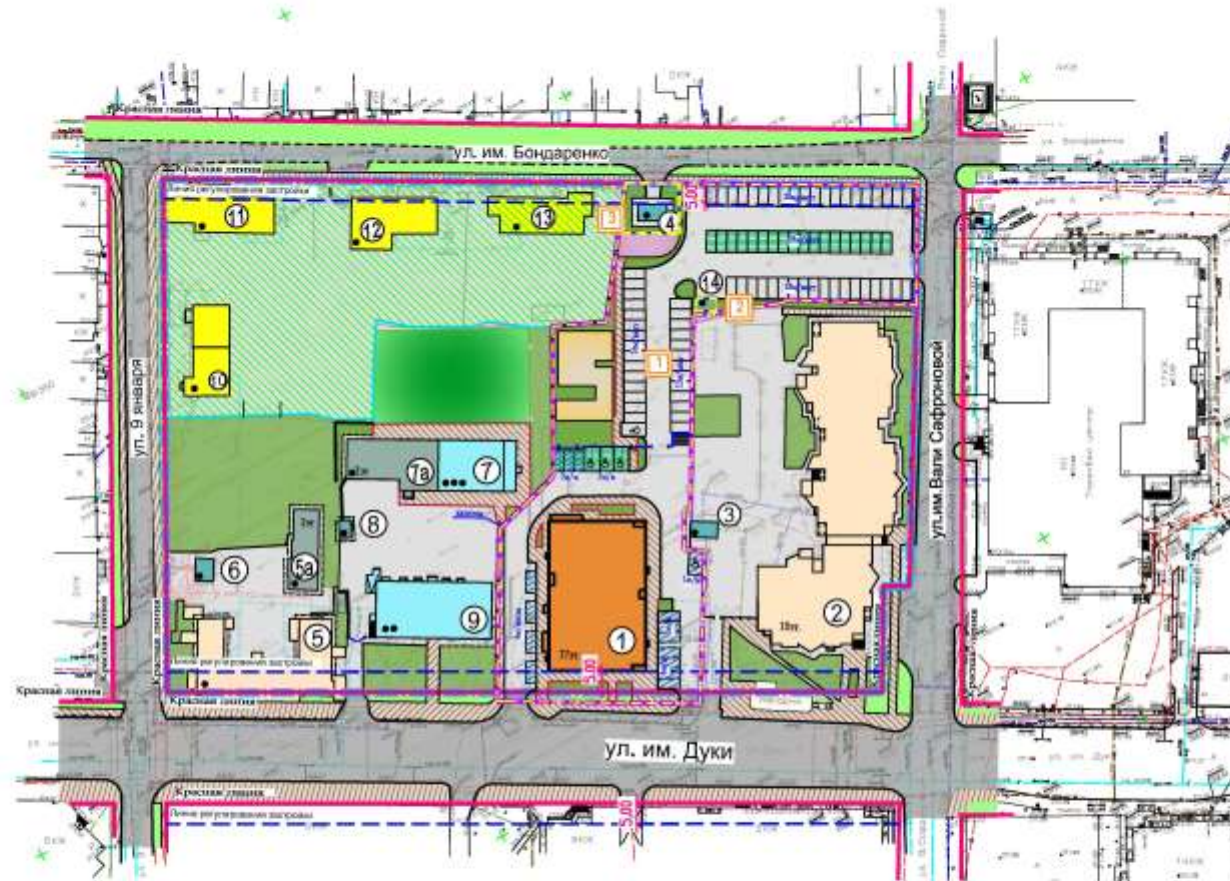
Проект планировки территории



Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории, ограниченной улицами Дуки, Вали Сафроновой, Бондаренко и 9 Января в Советском районе г. Брянска



Основной чертеж. М1:1000



Экспликация зданий и сооружений

- ① Многоквартирный 17-эт. жилой дом со встроенными помещениями и крышной котельной (проектируемый)
- ② Многоквартирный 10-эт. жилой дом (существующий)
- ③ КНС (существующая)
- ④ ТП (проектируемая)
- ⑤ Многоквартирный 1-эт. жилой дом (существующий)
- ⑥ Сарай (существующий)
- ⑦ ТП (существующая)
- ⑧ Административное здание (существующее)
- ⑨ Гараж пристроенный (существующий)
- ⑩ ТП (существующая)
- ⑪ Административное здание (существующее)
- ⑫ Индивидуальный 2-х квартир. жилой дом (сущест.)
- ⑬ Индивидуальный жилой дом (сущест.)
- ⑭ Индивидуальный жилой дом (сущест.)
- ⑮ Индивидуальный жилой дом (сущест.)
- ⑯ ГРПШ (проектируемый)

Площадь в границах проектирования 2,23га.

Площадь формируемого участка №1 – 5861м2

Площадь формируемого участка №2 – 15м2

Площадь формируемого участка №3 – 168м2

Условные обозначения

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Граница проекта планировки территории | | Частные жилые дома существующие |
| | Проектируемые красные линии | | Хозяйственные здания |
| | Граница внесения изменений в проект планировки территории | | Индивидуальная жилая застройка существующая |
| | Границы формируемых земельных участков | | Улицы и местные проезды |
| | Линии регулирования застройки | | Тротуары |
| | Многоэтажный жилой дом проектируемый | | Детские игровые площадки |
| | Жилые дома существующие | | Площадка для отдыха взрослого населения |
| | Здания общественного назначения существующие | | Спортивная площадка сущест. |
| | Объекты инженерной инфраструктуры существующие | | Озеленение |
| | Номера формируемых участков | | Парковка на газонной решетке |
| | | | Парковочные места для встроенных помещений |

Имя, № подл. 545
Подп. и дата. 04.24
Взам. инв. №

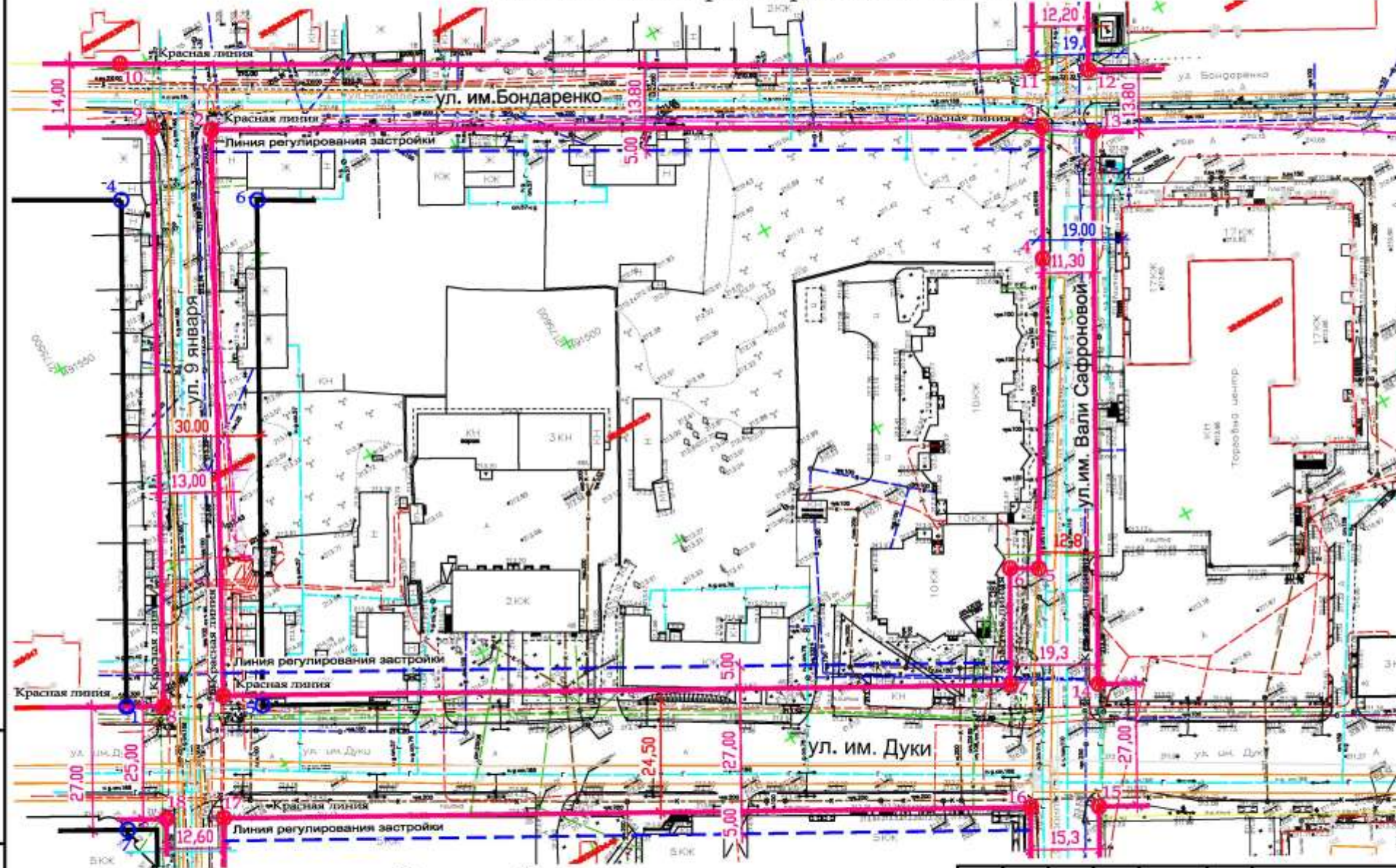
4	-	зам	04.24	Степанов	04.24	2-161-2022-ППТ 1,1-ГЧ	Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории, ограниченной улицами Дуки, Вали Сафроновой, Бондаренко и 9 Января в Советском районе г. Брянска	Масштаб	Лист	Листов
3	-	зам	3.24	Степанов	02.24					
2	-	зам	12.23	Степанов	11.23					
1	-	зам	7.2023	Курочкина	01.23					
Изм. Колуч. Лист № док. Подпись Дата										
Разраб	Курочкина		12.22			Утверждаемая часть		1:1000	1	
ГАП	Корюков		12.22			Основной чертеж.	ООО "ПНИ "Брянскгражданпроект"			
ГИП	Дорожанин		12.22					Формат	A2	



Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории, ограниченной улицами Дуки, Вали Сафроновой, Бондаренко и 9 Января в Советском районе г. Брянска



Разбивочный чертеж красных линий.. М 1:1000



Ведомость координат красных линий (проектируемых).

Номера точек	X	Y
1	491469.84	2175495.71
2	491579.52	2175554.98
3	491489.73	2175714.48
4	491464.42	2175700.36
5	491405.50	2175665.84
6	491408.63	2175660.34
7	491386.21	2175647.75
S=22300м2		
8	491474.23	2175483.21
9	491586.30	2175543.78
10	491602.11	2175544.60
11	491502.35	2175719.27
12	491495.56	2175729.59
13	491483.22	2175723.65
14	491376.87	2175664.71
15	491353.32	2175651.51
16	491360.58	2175638.31
17	491446.31	2175482.48
18	491452.40	2175471.41

Ведомость координат красных линий (подлежащих отмене).

Номера точек	X	Y
1	491478.25	2175475.97
4	491575.85	2175530.05
5	491463.71	2175502.21
6	491561.02	2175556.13
7	491454.53	2175462.83

Условные обозначения:

- Проектируемые красные линии
- - - Линии регулирования застройки
- ⊙ Поворотная точка красной линии (проектируемая)
- 12 Номер поворотной точки красной линии (проектируемая)
- Ранее утвержденные красные линии
- ⊙ Поворотная точка красной линии (подлежащая отмене)
- 5 Номер поворотной точки красной линии (подлежащая отмене)

Изм. № подл. 545
Подп. и дата
Взам. инв. №

2-161-2022-ППТ 1.1-ГЧ									
4	-	зам	50-24	Столицына	04.24	Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории, ограниченной улицами Дуки, Вали Сафроновой, Бондаренко и 9 Января в Советском районе г. Брянска	Стадия	Лист	Листов
1	-	зам	7-2023	Курочкина	01.22		ППТ	2	
Изм. Кол.уч		Лист	№ док.	Подпись	Дата	Утверждаемая часть			
Разраб.	Курочкина				10.22				
ГАП	Коршук				10.22	Разбивочный чертеж красных линий.	ООО "ПТИИ "Брянскгражданпроект"		
ГИП	Дорошин				10.22				

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Внесение изменений в проект планировки выполнено на основании:

- ГК РФ Статья 42 Проект планировки территории, п. 1-6.

В данном проекте внесений изменений в проект планировки территории красные линии квартала и линии регулирования застройки не менялись (кроме уточнения точки 18).

Целью внесения изменений в проект планировки территории является:

-уточнение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

-установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

-в связи с изменившейся конфигурацией, уточнение посадки многоквартирного 17 эт. жилого дома (поз.1) со встроенными помещениями и крышной котельной на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0031319:395 (на месте одноэтажного многоквартирного жилого дома (барака) для переселения людей из ветхого аварийного жилья);

- уточнение показателей многоквартирного жилого дома;

- посадка трансформаторной подстанции и ГРПШ с выделением земельных участков.

Топографической подосновой проекта является топографическая съемка, выданная заказчиком.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории города Брянска, утвержденным Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, территория в границах проекта планировки имеет следующие функциональные зоны: территориальную зону Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами, зону О-1 -зона объектов административно-делового, социально-культурного и коммунально-бытового назначения. Проектируемый многоквартирный 17 эт. жилой дом (поз.1) со встроенными помещениями и крышной котельной размещается в территориальной зоне Ж-4.

Территория в границах квартала застроена, на ней расположены: многоквартирный многоэтажный жилой дом, здания общественного назначения, индивидуальные жилые дома, одноэтажные многоквартирные жилые дома (бараки), хозяйственные здания, сооружения инженерной инфраструктуры.

В целях комплексного освоения территории и программы по переселению из ветхого аварийного жилья на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0031319:395 (образовавшемся из земельных участков с кадастровыми номерами №32:28:0031319:7 и №32:28:0031319:197 (на месте одноэтажного многоквартирного жилого дома (барака) предполагается разместить многоквартирный многоэтажный жилой дом поз.1 со встроенными помещениями и крышной котельной, трансформаторную подстанцию (поз.4) для обслуживания многоквартирного многоэтажного жилого дома (поз.1), ГРПШ (поз.14).

На проектируемой территории имеются инженерные сети: газ низкого давления, водопровод, канализация, сети телефонизации и др. На участке произрастают древесно-кустарниковые насаждения.

На рассматриваемой территории отсутствуют историко-культурные ограничения.

Характеристика существующей застройки

Таблица №1

№ п/п	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Площадь зем. участка, м ²
1	32:28:0031319:196	Для строительства жилых домов переменной этажности (9-14 этажей)	2393,0
2	32:28:0031319:198	Условно-разрешенный вид-многоквартирные жилые дома ниже 4 и выше 17 этажей	1155,0
3	32:28:0031319:395	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6044,0
4	32:28:0031319:6	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	35,0
5	32:28:0031319:5	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	586,0
6	32:28:0031319:394	Для индивидуального жилищного строительства	665,0
7	32:28:0031319:3	Для размещения спортивно-оздоровительной площадки	871,0
8	32:28:0031319:19	Для строительства жилых домов переменной этажности (9-14 этажей)	2917,0
9	32:28:0031319:192	Для использования ТП-54 с кабельными и воздушными линиями электропередач	57,0
10	32:28:0031319:193	Для использования административного здания и гаража	853,0

11	32:28:0031319:194	Для использования административного здания и гаража	475,0
12	32:28:0031319:2	Для использования административного здания	593,0
13	32:28:0031319:24	Для использования административного здания и гаража	1049,0
14	32:28:0031319:4	Для эксплуатации повысительной насосной станции	105,0
15	32:28:0031319:15	Для эксплуатации многоэтажного жилого дома	4389,0
	Итого		22187,0

Площадь квартала в красных линиях составляет 22300м².

Площадь территории под размещение: трансформаторной подстанции (поз.4) составляет 168,0м², ГРПШ (поз.14) – 15м², многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной- 5861,0м².

Функциональная зона проектируемой территории – для размещения многоквартирной многоэтажной жилой застройки.

Баланс проектируемой территории

Таблица №2

Наименование показателей	Площадь, м ²	% от территории проектирования
1 Территория в границах проектирования	22300	100
1.1 Территория многоэтажной жилой застройки	13301,0	59,65
1.2 Территория индивидуальной застройки	4809,0	21,57
1.3 Территория общественно-деловой застройки	3841,0	17,22
1.5 Территория инженерных сооружений	349,0	1,56

Основные параметры застройки проектируемой территории

Население

Численность населения в квартале всего –580чел.

$(19351,02-8770,02):30+(8770,02:40)=580$

в том числе для проектируемого многоквартирного жилого дома поз.1 –219 чел. $(8770,02:40=219)$

Жилищный фонд

Объем существующего и проектируемого жилищного строительства – 19351,02м² общей площади квартир, в том числе объем проектируемого жилищного строительства (поз.1) – 8770,02 м² общей площади квартир.

Жилищная обеспеченность – 40 кв.м./чел.

Жилищное строительство должно вестись с учетом следующих показателей:

- нормируемый коэффициент застройки в границах квартала -0,4.
- нормируемый коэффициент плотности застройки жилой территории в границах квартала – 1,6*

* Согласно СП 42.13330.2016 с изменениями: (19 сентября 2019, 19 декабря 2019 г., 9 июня 2022 г.) табл.Б.1 Примечание №3 «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».

Увеличение коэффициента плотности застройки 1,2 на 30% составит величину -1,56, а также в соответствии с примечанием №1 к приложению Б.1 «**При комплексном развитии жилой и нежилой застройки, а также при размещении жилой застройки в радиусе пешеходной доступности не более 1500 м от станций скоростного внеуличного транспорта коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки в пределах территории допускается увеличивать до 0,6 и 1,6 соответственно**».

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

Коэффициент плотности застройки - коэффициент плотности застройки - отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

«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, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства» (СП42.13330.2016 приложение Б.1 Примечание 2).

Расчетный коэффициент застройки проектируемой территории составит – $4990,1:22300=0,22$, что соответствует нормативному коэффициенту.

Расчетный коэффициент плотности застройки проектируемой территории (зона застройки многоэтажными жилыми домами) составит – $28502,50:22300=1,278$, что соответствует нормативному коэффициенту.

Ведомость зданий и сооружений

Таблица №3

№ п/п	Наименование	Общая площадь застройки и, (м2)	Общая площадь квартир (м2)	Общая площадь этажей здания, (м2)	Общая площадь общественных зданий и помещений (м2)	Примечание
Многоэтажная жилая застройка						
1	Многokвартирный многоэтажный жилой дом (17эт.) со встроенными помещениями (поз.1) и крышной котельной	896,1	8770,02	14697,5	866,83	Проектируемый
2	Многokвартирный 10эт жилой дом существ.	1673	9758	10987	-	Существ.
	Итого:	2569,10	18528,02	25684,50	866,83	
Малоэтажная жилая застройка						
5	Многokвартирный одноэтажный жилой дом существ. (барак)	486	230	332		Существ.
5а	Сарай (существ.)	130	-	125		Существ.
	Итого:	616	230	457		
Общественные здания и сооружения.						
7	Административное здание 3х эт. (существ)	233	-	622		Существ.
7а	Гараж пристр. (существ)	247	-	240		Существ.
9	Административное здание 2-х эт. (существ.)	424	-	770		Существ.
	Итого	904		1632		
Сооружения инженерной инфраструктуры						
3	КНС (существ)	29	-	25		Существ.
4	ТП (проектир)	28	-	28		Проектир.
6	ТП (существ)	25	-	25		Существ.
8	ТП (существ)	14	-	12		Существ.
14	ГРПШ (проектир)	15	-	15		Проектир.
	Итого:	111		105		
Индивидуальная жилая застройка						
10	Индивидуальный 2-х квартир. жилой дом (существ.)	175	130	136		Существ.

11	Индивидуальный жилой дом. (существ)	195	128	153		Существ.
12	Индивидуальный жилой дом. (существ)	192	155	155		Существ.
13	Индивидуальный жилой дом. (существ)	228	180	180		Существ.
	Итого:	790	593	624		
	Всего	4990,10	19351,02	28502,50		

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).

Количество мест в учреждениях народного образования для жителей в квартале составляет 55 мест, в том числе расчетная потребность для жилого дома со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной при расчетном населении - 219 чел. составит 33 места (при обеспеченности 148 места на 1000 жителей).

В радиусе доступности - 500 м расположена МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №45» г.Брянска по ул. Петрова, 4. В транспортной доступности расположены: МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №1» г.Брянска по ул. Дуки, 2; МБОУ «Гимназия № 7 имени Героя России С. В. Василёва» по ул. Октябрьская, 135.

Количество мест в дошкольных учреждениях в квартале составляет 31 место, в том числе необходимое количество мест в детских садах для жилого дома со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной – 14, при обеспеченности 62 места на 1000 жителей. В радиусе доступности - 300 м расположены: МБДОУ детский сад №87 «Рассвет» по ул. Вали Сафроновой, 60; МБДОУ детский сад №80 «Солнечный» по ул. Дуки, 17.

Остальные учреждения обслуживания населения (магазины продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости, предприятия бытового обслуживания и общественного питания) размещаются во встроенно-пристроенных помещениях существующих жилых домов в радиусе доступности.

Обеспеченность элементами придомовой территории многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениям поз.1 и крышной котельной

Согласно Правилам землепользования и застройки территории города Брянска, утвержденным Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, минимальный процент озеленения земельного участка многоквартирного жилого дома составляет 10%. Площадь озеленения (в т.ч. парковка на газонной решетке) составляет 851,9м², что соответствует 14,5% площади земельного участка многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями (поз.1) и крышной котельной.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Брянской области (постановление №1121 от 4.12.2012) минимальная площадь площадки для игр детей составляет 0,7 м² на одного человека (0,7х213=149,1м²), минимальная площадь площадки для отдыха взрослого населения составляет 0,1м² на одного человека (0,1х213=21,3м²). В проекте предусмотрена детская игровая площадка площадью 256м² и площадка для отдыха взрослого населения площадью 79м².

Проектируемая трансформаторная подстанция (поз.4) напряжением 0,4кВ имеет охранную зону 2м (согласно постановлению №160 от 24.02.2009г «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изм. на 18.02.2023). Расстояние от проектируемой ТП (поз.4) до детской игровой площадки составляет 27,5м, до площадки для отдыха взрослого населения – 3,0м.

2.ПОЛОЖЕНИЕ О ФОРМИРОВАНИИ ТРАНСПОРТНОЙ СТРУКТУРЫ

Проектируемая территория на юге граничит с магистральной улицей районного значения им.Дуки, на востоке – с ул. им. Вали Сафроновой, на севере – с ул. им. Бондаренко, на западе с ул. 9 Января.

Движение транспорта в границах красных линий проектируемой территории организовано по внутримикрорайонным проездам, запроектированным в развитие улично-дорожной сети Советского района. Сеть внутримикрорайонных проездов дополняется проездами к жилым домам и другим объектам капитального строительства, располагаемым на проектируемой территории.

Въезды с прилегающих к микрорайону улиц на территорию жилой застройки предусматриваются в соответствии с СП 42.13330.2016.

Дорожно - транспортная сеть перечисленных улиц ограничивается сложившейся на сегодняшний день жилой и общественной застройкой.

Магистральная улица районного значения им. Дуки принята в красных линиях – 27,0м, ширина проезжей части - 15,0 м, ширина тротуаров 6,0м.

Улица местного значения им. Вали Сафроновой принята в красных линиях в сложившейся застройке 11,3 м -18,8м ширина проезжей части - 7,6м, ширина тротуаров 2,0м.

Улица местного значения им. Бондаренко принята в красных линиях 13,8м ширина проезжей части - 3,5м, ширина тротуаров 2,0м.

Улица местного значения 9 Января принята в красных линиях 13м, ширина проезжей части - 6,0м, ширина тротуаров 2,0м.

Въезд на территорию проектируемого многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями (поз.1) и крышной котельной предусмотрен с ул. Дуки, въезд в зону парковок предусмотрен с ул. Вали Сафроновой.

Организация мест постоянного и временного хранения автотранспорта.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории города Брянска, утвержденным Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 26.07.2017 №796, для временного размещения и хранения личного транспорта населения предусмотрены различные типы автостоянок из расчета 10 машино-мест на 1000 кв.м.

В пределах проектируемой территории на существующей застройке размещено ограниченное количество машино-мест. Для существующего жилого дома поз.2 в пределах кадастровых границ данного жилого дома размещено 30м/мест.

Для жилого дома поз.5 (барак) размещение парковочных мест выполнено внутри двора в хозяйственной зоне, возле хозпостроек. Для существующих административных зданий поз.7 и поз.9 размещение парковочных мест осуществлено внутри огражденной территории, кроме того, имеется пристроенный гараж поз.7а.

В границах проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями поз. 1 (количество этажей 17) и крышной котельной ориентировочно предполагается разместить 8770,02 м² общей площади квартир.

Количество парковочных мест проектируется согласно Правилам землепользования и застройки города Брянска. Нормируемое количество парковочных мест для жилых домов составляет 88 м/мест (10 машино-мест на 1000 м² общей площади квартир), для встроенных помещений

- 15 м/мест (согласно СП 42.13330.2016 Приложение Ж, таблица Ж1). Всего в границах земельного участка по норме должно размещаться 103 м/места.

Проектом предусматривается 103 м/места (88 м/мест для жилого дома и 15 м/мест для встроенных помещений). Все парковочные места располагаются в кадастровых границах участка.

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

Линии движения транспорта представлены на чертеже «Схема движения транспорта и организации улично-дорожной сети» (лист 2.4).

Таким образом, на территории жилой застройки обеспечено размещение всего личного автотранспорта населения

3. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ

Существующие сети и проектируемые сети, объекты инженерной инфраструктуры приведены на листе 2.6 "Схема инженерных сооружений".

3.1 Электроснабжение

Согласно техническим условиям для технологического присоединения к электрическим сетям №22/23 от 08.11.2023, выданным ООО «ЭлТранс», электроснабжение проектируемого жилого дома со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной осуществляется от проектируемой ТП.

Для обеспечения электроэнергией проектируемого жилого дома со встроенными помещениями предусматривается прокладка взаимнорезервируемых КЛ-0,4 кВ электроснабжения от точек присоединения до ВРУ-0,4 кВ жилого дома со стороны сетевой организации.

Электроснабжение проектируемого объекта осуществляется согласно техническим условиям, выданных энергоснабжающей организацией.

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

3.2 Наружные сети связи

Для обеспечения проектируемой застройки жилого дома со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной средствами связи в проекте выполнена прокладка наружных кабельных сетей телефонизации, радиофикации, телевидения, диспетчеризации лифтов

от точек подключения согласно выданным техническим условиям соответствующих служб.

3.3 Водоснабжение

Источником водоснабжения проектируемого жилого дома со встроенными помещениями (поз.1) и крышной котельной являются городские водопроводные сети.

Точка подключения водоснабжения – существующий водопровод диаметром 250 мм по ул. Вали Сафроновой, согласно техническим условиям №16495 от 02.12.2021, выданным МУП «БРЯНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ВОДОКАНАЛ».

Наружное пожаротушение проектируемого жилого дома обеспечивается от двух, проектируемого и существующего пожарных гидрантов, расположенных на существующей кольцевой сети диаметром 250 мм по ул. Вали Сафроновой.

Общий расход воды – 55,06 м³/сут.

Расход воды на пожаротушение жилого дома составляет 30 л/с.

3.4 Водоотведение

Отвод сточных вод от санитарно-технических приборов проектируемого жилого дома со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной производится в проектируемые дворовые сети канализации диаметром 160 мм. Далее, проектируемые дворовые сети канализации подключаются к существующей сети канализации диаметром 200 мм по ул. Дуки, согласно техническим условиям №16495 от 02.12.2021 г, выданным МУП «БРЯНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ВОДОКАНАЛ».

Расход стоков – 55,06 м³/сут.

В связи с отсутствием возможности подключения к городским сетям ливневой канализации (письмо УЖКХ г. Брянска от 20.12.2022 № 1/06-7560), отвод ливнестоков предусматривается по поверхности с твердым покрытием в пониженные места рельефа.

3.5 Газоснабжение

ТУ № 131 от 19.04.2024 г.

Проектом предусматривается теплоснабжение проектируемого дома со встроенными помещениями поз. 1 от крышной котельной.

Газоснабжение крышной котельной от газопровода низкого давления. От газопровода среднего давления устанавливается ГРПШ. Под него формируется земельный участок для размещения ГРПШ.

Теплоснабжение проектируемого жилого дома предлагается от крышной котельной, установленной мощностью 1,2 мВт с тремя водогрейными газовыми котлами, производительностью 400 кВт каждый.

Расход топлива на котельную составляет – 309,6 м³/ч.

На участке застройки проходят сети газопроводов низкого давления, которые подлежат частичному выносу.

4. ПОЛОЖЕНИЕ О ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ.

Таблица №4

№ участка на л.1.2	№позиции по генплану	Площадь земельного участка, м ²	Назначение
1	2	3	4
1	1	5861	Многоэтажная жилая застройка
2	14	15	Коммунальное обслуживание
3	4	168	Коммунальное обслуживание
Всего в границах проектирования		6044	

5.ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Таблица №5

Ведомость координат красных линий
(проектируемых).

<u>Номера точек</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
1	491469.84	2175495.71
2	491579.52	2175554.98
3	491489.73	2175714.48
4	491464.42	2175700.36
5	491405.50	2175665.84
6	491408.63	2175660.34
7	491386.21	2175647.75
S=22300м2		
8	491474.23	2175483.21
9	491586.30	2175543.78
10	491602.11	2175544.60
11	491502.35	2175719.27
12	491495.56	2175729.59
13	491483.22	2175723.65
14	491376.87	2175664.71
15	491353.32	2175651.51
16	491360.58	2175638.31
17	491446.31	2175482.48
18	491452.40	2175471.41

Ведомость координат красных линий
(подлежащих отмене).

<u>Номера точек</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
1	491478.25	2175475.97
4	491575.85	2175530.05
5	491463.71	2175502.21
6	491561.02	2175556.13
7	491454.53	2175462.83

6.ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица №6

Наименование показателей	Ед. изм.	Значение
Территория		
1 Территория в границах проектирования, в том числе;	га	2,23
1.1. Территория многоэтажной жилой застройки	га	1,33
1.2 Территория индивидуальной застройки	га	0,48
1.3 Территория общественно-деловой застройки	га	0,38
1.5 Территория инженерных сооружений	га	0,04
Жилищный фонд		
Общая площадь квартир, в том числе	м ²	19351,02
Ориентировочная общая площадь квартир проектируемого жилого дома со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной	м ²	8770,02
Население		
Численность населения, в том числе	чел.	580
Ориентировочная численность населения поз. 1	чел.	219
Нормативная обеспеченность местами в учреждениях народного образования		
Дошкольный учреждения, в том числе	мест	31
Дошкольные учреждения для жилого дома со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной	мест	14
Общеобразовательные школы, в том числе	мест	55
Общеобразовательные школы для жилого дома со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной	мест	33
Нормативная обеспеченность машино-местами, в том числе		
Многоквартирный жилой дом поз 1	м/мест	88
Встроенные объекты обслуживания различного назначения поз. 1	м/мест	15
Инженерное обеспечение		
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (поз. 1) и крышной котельной		
Электроснабжение		
Расчетная нагрузка	кВт	295,0
Водоснабжение		
Расход воды	м ³ /сут	55,06
Расход на внутреннее пожаротушение	л/сек	5
Расход на наружное пожаротушение	л/сек	25

Водоотведение		
Расход стоков	м ³ /сут	55,06
Теплоснабжение		
Расчетная нагрузка на отопление	ккал/ч	878000
Расчетная нагрузка на вентиляцию	ккал/ч	8000
Расчетная нагрузка ГВС на горячее водоснабжение	ккал/ч	271000
Встроенные помещения		
Электроснабжение		
Расчетная нагрузка	кВт	159,2
Водоснабжение		
Расход воды	м ³ /сут	3,76
Расход на внутреннее пожаротушение	л/сек	5
Расход на наружное пожаротушение	л/сек	15
Водоотведение		
Расход стоков	м ³ /сут	3,76
Теплоснабжение		
Расчетная нагрузка на отопление	ккал/ч	37000
Расчетная нагрузка на вентиляцию	ккал/ч	-
Расчетная нагрузка ГВС на горячее водоснабжение	ккал/ч	37200
Газоснабжение	м ³ /ч	309,6
Озеленение	м ²	4460

7. ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Проектная документация по внесению изменений в «Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Дуки, Вали Сафроновой, Бондаренко и 9 Января в Советском районе г.Брянска» разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, СП, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования, прилегающих к ним территорий, действующими государственными нормами, правилами и стандартами, техническими условиями на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Главный инженер проекта



А.А. Дорошин

Главный специалист сектора
градостроительного развития отдела
планирования и градостроительного
развития Управления по строительству
и развитию территории города Брянска

И.Н. Шипулина

Начальник Управления по строительству
и развитию территории города Брянска

Т.В. Волкова

Заместитель Главы
городской администрации

М.В. Коньшаков

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Брянской
городской администрации
от 13.09.2024 №3649-п

Проект межевания территории

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 межевания территории, ограниченной улицами Дуки, Вали Сафроновой, Бондаренко и 9 Января в Советском районе г.Брянска», утвержденный постановлением Брянской городской администрации от 22.03.2023 №937-п выполнено ООО ПИИ «БрянскГражданПроект" на основании письма №125-з от 14.09.2023 и договора подряда №87-2023 от 03.10.2023 от ООО «Специализированный застройщик «Группа компаний Надежда».

Все земельные участки, утвержденные постановлением Брянской городской администрации от 22.03.2023 №937-п, поставлены на кадастровый учёт.

Внесение изменений в документацию по планировке территории выполнено с целью образования:

- земельного участка под многоквартирную жилую застройку (высотную застройку)(поз.1);
- земельных участков под коммунальное обслуживание, на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0031319:395.

В границах проектируемой территории выделены одна функциональная зона – зона многоэтажного (9эт. и выше) строительства (Ж-4).

Согласно статьи 43 Градостроительного кодекса РФ внесение изменений в проект межевания разрабатывается в границах, координаты характерных точек которых предоставлены ниже (см. таблицу 1.1).

Таблица №2.1

Координаты границ характерных точек вносимых изменений проекта межевания

Координаты	
по X(м.)	по Y(м.)
491497.10	2175632.41
491514.66	2175645.49
491524.46	2175652.79
491518.08	2175664.12
491489.73	2175714.48
491464.37	2175700.33
491465.89	2175697.82
491480.45	2175673.90
491480.90	2175670.99
491488.31	2175651.65
491447.34	2175628.30
491448.05	2175627.05
491439.58	2175622.20
491437.04	2175626.65
491412.60	2175612.07
491405.06	2175607.57
491427.71	2175567.68
491429.37	2175564.71
491457.90	2175581.05
491465.52	2175585.41
491468.30	2175595.34
491470.42	2175602.94
491502.53	2175620.55
491497.10	2175632.41

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.

В данном проекте межевания границы и координаты красных линий корректировке не подлежат и остаются по ранее утвержденным проектам. Красные линии отображены на чертеже межевания – графическое приложение 1.

2 Обоснование проектных решений

2.1 Положение о формируемых земельных участках

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала: 32:28:0031319.

Проектируемая территория (участок с кадастровым номером: 32:28:0031319:395) размещается внутри квартала, ограниченного с юга - ул. Дуки, с востока – с ул. Вали Сафроновой, с севера – с ул. Бондаренко, на западе ул. 9 Января (см. таблицу 2.1).

Характеристика существующей застройки

Таблица №2.1

№ п/п	Кадастровый номер	По документу	Категория земель	Площадь, м2
1	32:28:0031319:395	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населённых пунктов	6044
Всего:				6044

2.2 Характеристика земельных участков

Проектируемая территория (участок с кадастровым номером: 32:28:0031319:395) размещается внутри квартала ограниченного с юга - ул. Дуки, с востока – с ул. Вали Сафроновой, с севера – с ул. Бондаренко, на западе ул. 9 Января.

В границах проектируемой территории выделены одна функциональная зона – зона многоэтажного (9эт. и выше) строительства (Ж-4).

Площадь территории в границах проекта межевания составляет – 0,6044га (6044м²).

Территория в границах квартала застроена, на ней расположены: многоквартирный многоэтажный жилой дом, здания общественного назначения, индивидуальные жилые дома, одноэтажные многоквартирные жилые дома (бараки), хозяйственные здания, здания инженерной инфраструктуры.

В целях комплексного освоения территории и программы по переселению из ветхого аварийного жилья на земельном участке с кадастровым номером 32:28:0031319:395 (на месте одноэтажного многоквартирного жилого дома (барака)) предполагается разместить земельные участки:

- под многоквартирный многоэтажный жилой дом (16 эт) со встроенными помещениями многоквартирный многоэтажный жилой дом (поз. 1 - общей площадью - 5861 м² – с сохранением исходного кадастрового номера 32:28:0031319:395);

- под коммунальное обслуживание (общей площадью - 15 м² - 32:28:0031319:395:3У2);

- под коммунальное обслуживание (общей площадью - 168 м² - 32:28:0031319:395:3У1).

На проектируемой территории имеются инженерные сети: газ низкого давления, водопровод, канализация, сети телефонизации и др. На участке произрастают древесно - кустарниковые насаждения.

На участке произрастают древесно - кустарниковые насаждения, которые подлежат вырубке.

Таблица №2.2

№ п/п	Обозначение земельного участка	Территориальная зона	№ позиции по генплану	Наименование или разрешенное использование земельного участка	Площадь земельного участка, м ²	Примечание
1	:395	Ж-4	1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6044	существующий
2	:395	Ж-4	1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5861	изменяемый
3	:395:3У2	Ж-4	-	Коммунальное обслуживание	15	образуемый
4	:395:3У1	Ж-4	-	Коммунальное обслуживание	168	образуемый

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).

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

Таблица №2.3

<i>Образуемый / изменяемый земельный участок</i>	<i>Кадастровые номера земельных участков, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или изменяемым земельным участкам</i>
:395	Доступ будет обеспечиваться через территорию общего пользования - ул. Дуки, ул. Вали Сафроновой, ул. Бондаренко.
:395:3У2	Доступ будет обеспечиваться посредством земельного участка с кадастровым номером :395 и территорию общего пользования - ул. Дуки, ул. Вали Сафроновой, ул. Бондаренко.
:395:3У1	Доступ будет обеспечиваться через территорию общего пользования - ул. Бондаренко.

2.2.2 Ограничения, обременения земельных участков

Таблица №2.4

№ участка	№ позиции и по генплану	Площадь земельного участка, м ²	Разрешенное использование	Ограничения, обременения в использовании
:395	1	5861	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	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.
:395:3У2	-	15	Коммунальное обслуживание	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.

:395:3У1	-	168	Коммунальное обслуживание	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

Земельные участки площадью 5861м², 15м² (:395:3У2), 168м² (:395:3У1) - образуются путем раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 32:28:0031319:395 (площадью 6044м²) в измененных границах.

2.4 Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица №2.5

№ п/п	Обозначения зем.уч-в	Площадь, м ²	Категория земель	Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором		Примечание
				Кодовое обозначение	Наименование	
1	:395	5861	Земли населённых пунктов	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	изменяемый
2	:395:3У1	168	Земли населённых пунктов	3.1	Коммунальное обслуживание	образуемый
3	:395:3У2	15	Земли населённых пунктов	3.1	Коммунальное обслуживание	образуемый

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

Согласно Статьи 49 ЗК РФ 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

Таблица №2.6

32:28:0031319:395:3У1		
Номер точки	Координаты	
	по X(м.)	по Y(м.)
н2	491514.66	2175645.49
1	491524.46	2175652.79
н1	491518.08	2175664.12
н3	491507.48	2175658.31
н2	491514.66	2175645.49
S=168м ²		

32:28:0031319:395:3У2		
Номер точки	Координаты	
	по X(м.)	по Y(м.)
н4	491489.03	2175652.75
н5	491491.64	2175654.21
н6	491489.21	2175658.58
н7	491486.60	2175657.13
н4	491489.03	2175652.75
S=15м ²		

32:28:0031319:395		
Номер точки	Координаты	
	по X(м.)	по Y(м.)
н1	491518.08	2175664.12
2	491489.73	2175714.48
3	491464.37	2175700.33
4	491465.89	2175697.82
5	491480.45	2175673.90
6	491480.90	2175670.99
7	491488.31	2175651.65
8	491447.34	2175628.30
9	491448.05	2175627.05
10	491439.58	2175622.20
11	491437.04	2175626.65
12	491412.60	2175612.07
13	491405.06	2175607.57
14	491427.71	2175567.68
15	491429.37	2175564.71
16	491457.90	2175581.05
17	491465.52	2175585.41
18	491468.30	2175595.34
19	491470.42	2175602.94
20	491502.53	2175620.55
21	491497.10	2175632.41
н2	491514.66	2175645.49
н3	491507.48	2175658.31
н1	491518.08	2175664.12
н4	491489.03	2175652.75
н5	491491.64	2175654.21
н6	491489.21	2175658.58
н7	491486.60	2175657.13
н4	491489.03	2175652.75
32:28:0031319:395/1		
13	491405.06	2175607.57
14	491427.71	2175567.68
15	491429.37	2175564.71
22	491431.28	2175565.81
23	491407.51	2175609.03
13	491405.06	2175607.57
S=5861m2		

3. Техничко-экономические показатели

Таблица №3.1

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателей</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Значени е</i>
1	<i>Территория в границах межевания в том числе:</i>	<i>М²</i>	<i>6044</i>
2	<i>Территории существующих/формируемых/изменяемых земельных участков в том числе:</i>	<i>М²</i>	<i>6044</i>
2.1	Под размещение многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) поз.1 (:395)	<i>М²</i>	5861
2.2	Под коммунальное обслуживание (:395:3У2)	<i>М²</i>	15
2.3	Под коммунальное обслуживание (:395:3У1)	<i>М²</i>	168

4 Заверение проектной документации

Проектная документация по объекту «Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории, ограниченной улицами Дуки, Вали Сафроновой, Бондаренко и 9 Января в Советском районе г. Брянска» разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, СП, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования, прилегающих к ним территорий, действующими государственными нормами, правилами и стандартами, техническими условиями на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Кадастровый инженер

В. И. Курбакова

Главный специалист сектора
градостроительного развития отдела
планирования и градостроительного
развития Управления по строительству
и развитию территории города Брянска

И.Н. Шипулина

Начальник Управления по строительству
и развитию территории города Брянска

Т.В. Волкова

Заместитель Главы
городской администрации

М.В. Коньшаков