# Решение Совета депутатов г. Белгородаот 26 сентября 2006 г. N 335"О генеральном плане развития городского округа "Город Белгород" до 2025 года"

С изменениями и дополнениями от:

26 июня 2007 г., 30 июня, 24 ноября 2009 г., 20 августа 2013 г., 21 сентября 2015 г.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа "Город Белгород", и в целях совершенствования градостроительной политики на территории города Белгорода Совет депутатов города Белгорода решил:

1. Утвердить [Генеральный план](#sub_1000) развития городского округа "Город Белгород" до 2025 года" (прилагается).

2. В связи с принятием настоящего решения считать утратившими силу решения Белгородского городского Совета депутатов:

- от 01.07.1997 г. N 99 "О совершенствовании архитектурного облика города Белгорода";

- от 05.10.1999 г. N 348 "О выполнении решения городского Совета депутатов от 26.06.1997 г. N 99 "О совершенствовании архитектурного облика города Белгорода";

- от 26.07.2001 г. N 157 "О ходе выполнения решения городского Совета депутатов от 30.12.1997 г. N 137 "О принятии градостроительной доктрины города Белгорода до 2005 года и плана первоочередных мероприятий";

- от 21.12.2004 г. N 106 "О Генеральном плане развития города Белгорода до 2025 года".

3. Снять с контроля, как выполненное, решение Совета депутатов города Белгорода от 30 мая 2006 года "О проведении публичных слушаний по проекту Генерального плана города Белгорода".

4. Опубликовать настоящее решение в газете "Наш Белгород".

5. Контроль за выполнением решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов города Белгорода по развитию городского хозяйства (Чумаков А.В.).

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель ПредседателяСовета депутатов города Белгорода | А.Ф. Марченко |

|  |  |
| --- | --- |
| Секретарь сессии | О.А. Розенталь |

Приложение
к [решению](#sub_0) сессии
Совета депутатов города Белгорода
от 26 сентября 2006 г. N 335

# Генеральный план г. Белгорода

# Введение

Проект генерального плана г. Белгорода разработан по заданию администрации города.

Расчетный срок генерального плана - 2025 г. Численность населения на расчетный срок определена в 400 тыс. человек. Первая очередь строительства - 2010 г. при расчетной численности населения - 360 тыс. человек.

Срок реализации генерального плана, разработанного институтом "Гипрогор" (Москва) в 1967 г. с расчетной численностью населения - 270 тыс. чел. (утвержденного Советом Министров СССР), истек в 1990 г.

Генеральный план, разработанный институтом "Гипрогор" (Москва) в 1981 г. на расчетный срок 20 - 25 лет с численностью населения 420 - 450 тыс. чел. - не утвержден.

Первым этапом настоящего генерального плана является разработка проекта "Концепция развития города" (институт "Ленгипрогор", 1994 г.), где на расчетный срок 2020 г. предусматривался рост численности населения в двух уровнях: min - 420 тыс. чел. и max - 500 тыс. чел. "Концепция" утверждена в 1996 г.

В настоящем проекте генерального плана г. Белгорода учтены рациональные идеи и проектные предложения предшествующих генеральных планов, а также других проектных разработок:

- проекты института "Урбанистики";

- проект детальной планировки центральной части города в районе р. Везелки (1988 г.);

- проект размещения строительства на период 1991 - 1995 г.г. с предложениями до 2000 г. (1991 г.);

- проект лесопарковой зоны (схема генерального плана и проект детальной планировки района Сосновки (1990 г.));

- проекты детальной планировки, выполненные институтом "Белгородгражданпроект" и другими организациями г. Белгорода, а также отводы под многоэтапное коттеджное строительство и плановые разработки.

# Планировочная организация территории городаСуществующее положениеАрхитектурно-планировочная ситуация: планировочная структураи функциональное зонирование территории города

Планировочная структура

Город Белгород, заложенный как крепость для защиты южных рубежей России, в настоящее время также является пограничным городом (центром контактной зоны России и Украины).

Белгород занимает, в основном, территорию двух склонов (бывшей Меловой горы и Харьковской горы), с севера и юга, спускающихся к реке Везелке при ее впадении в реку Северский Донец. Склоны третьей горы (условно называемой "Западной") в настоящее время свободны от застройки (примерно на 2/3).

Кроме того, в город входит также территория на левом берегу Северского Донца, т.н. "Старый город", и усадебная застройка к северу, югу, западу и востоку от основного ядра города.

Внешние связи Белгорода осуществляются железнодорожным, автомобильным и воздушным транспортом. Территорию Белгорода пересекают железнодорожные линии: с северо-востока на юго-запад - Москва - Харьков, с северо-запада на юго-восток - Брянск - Купянск.

Планировочная структура отдельных районов города сложилась индивидуально под влиянием следующих факторов: временного (историческое развитие города) и природного (естественный ландшафт).

Основные меридиональные направления (ул. Б. Хмельницкого - Красноармейская - Магистральная, Щорса, Корочанская и Волчанская) и основные широтные направления (ул. Сумская, Губкина - Михайловское шоссе - ул. Макаренко и ул. К. Заслонова) имеют внешние выходы, вдоль которых исторически разместилась усадебная застройка (бывшие слободы) ранее вошедшие в территорию города). Вдоль западной границы города проходит федеральная автодорога Москва - Симферополь ("Крым"). Существующие городские транспортные направления нуждаются в дублерах для лучшего обслуживания всех районов города.

Сложившаяся сеть основных линий железных дорог и долина р. Северский Донец делят территорию города на отдельные планировочные районы, условно названные - Центральный, Южный, Западный и Восточный, а районы, насыщенные промышленными предприятиями и коммунально-складскими организациями, в западной и восточной частях города условно названы Западной и Восточной промышленными зонами.

Центральный планировочный район

В самой старой части города (севернее р. Везелки) сохранилась историческая сетка улиц с небольшими прямоугольными кварталами(150 х 250 м), застроенными 2-3- и 4-5-этажными зданиями, и жилой и общественной застройки с встроенными и отдельно стоящими учреждениями обслуживания.

В последние годы здесь построены жилые здания повышенной этажности (9 - 18 этажей), а также здания банков, контрастирующих с 1-2-этажными историческими зданиями и памятниками истории и архитектуры.

Севернее исторической части города в 50 - 60-е годы построены микрорайоны многоэтажной застройки (4-5-этажной) со встроенными и отдельно стоящими предприятиями обслуживания. В настоящее время многоэтажное строительство в районе ведется в кварталах северо-западнее новой площадки университета и строится квартал по ул. Победы и ул. Б. Хмельницкого. Сделаны отводы под многоэтажную застройку кварталов по ул. Парковой, кварталов, ограниченных улицами Садовая, Мичурина, Н. Чумичова и Павлова, а также улицами Победы, пр. Славы, Гостенская и Пушкина.

В северной части района (северо-западнее психиатрической больницы) ведется коттеджное строительство, но с нарушением охранной зоны газопровода высокого давления, проходящего в этом районе.

В западной части района (севернее ул. Сумской) строятся коттеджи по улицам Черникова, Автодорожная и Декабристов (севернее этих площадок находятся поля фильтрации завода "Цитробел" с санитарно-защитной зоной 300 м).

В непосредственной близости от жилой застройки в северной части города располагается аэропорт (с шумовой зоной 2 км) с аэровокзалом и южнее - автовокзал на ул. Б. Хмельницкого.

Железнодорожный вокзал размещается в центральной части города (на завершении пр. Гражданский).

В шумовой зоне аэропорта находится значительная часть усадебной застройки, психиатрическая больница, небольшая часть капитальной застройки и часть спецтерритории т.н. "автодрома".

Комбинат строительных материалов расположен в восточной части района с санитарно-защитной зоной 300 м и его карьеры нарушают экологию этой части города. Территория усадебной застройки, расположенная в санитарно-защитной зоне комбината, является зоной запрещения нового строительства.

Отрицательное влияние на экологию района оказывает также площадка цементного завода (с санитарно-защитной зоной 1000 м) и его карьеры. Значительные территории жилой застройки (в основном усадебной) попадают в санитарно-защитную зону и также являются территориями запрещения нового строительства.

В центральной части района непосредственно рядом с жилой застройкой находится консервный комбинат "Конпрок". В пойме реки Везелки размещаются склады комбината и кварталы усадебной застройки.

На Белгородском проспекте (севернее рынка) размещается СИЗО, новая площадка которого строится в Восточной промзоне.

Южнее аэропорта находится городское кладбище, которое не имеет возможности для расширения.

Зеленые насаждения общего пользования в районе представлены бульварами, скверами, садами и парками (в том числе Центральный парк в долине р. Везелки).

Южный планировочный район

В 70 - 80-е годы основное жилищное строительство в городе осуществлялось в южной части - на Харьковской горе. Здесь строились микрорайоны многоэтажных зданий (5 - 9 этажей и более) с учреждениями обслуживания, а также был построен общественный центр этого района. Планировочное решение более свободное, чем в исторической части города, очертания микрорайонов примерно отвечают характеру рельефа. Однако, при сравнении с небольшими кварталами старой части города эти микрорайоны диссонируют, подавляют своими размерами.

В настоящее время в южном планировочном районе ведется основное (по городу) многоэтажное жилищное строительство:

- строятся микрорайоны "Луч" и N 11;

- сделаны отводы под строительство микрорайона "Магистральный", квартала по ул. Лермонтова ("Тальвег"), квартала "Луч", 2-ой очереди микрорайона "Салют";

- ведется коттеджное строительство в районах "Репное" и "Новый".

Расположенные в районе промышленные площадки (завод "Луч" и государственное учреждение поддержки предпринимателей) не нарушают экологию района.

В восточной части района находится лесопарк, кроме него там имеются памятники природы - "Архиерейская роща", парк и бульвары.

Западный планировочный район

Склоны "Западной" горы заняты в настоящее время сельскохозяйственными землями и коллективными садоводствами, а также отводом ботанического сада, спускающегося в долину р. Везелки при впадении в нее р. Гостянки. Кроме того, в юго-западной части имеется усадебная застройка и значительная территория отдана под строительство коттеджей (район "Юго-Запад").

Трасса газопровода высокого давления пересекает территорию района с юго-запада на северо-восток.

В северной части района (у городской черты) размещаются мусороперерабатывающий завод и полигон твердых бытовых отходов.

Восточный планировочный район

Планировка восточной части территории г. Белгорода, так называемого "Старого города" (на левом берегу Северского Донца), выполнена небольшими прямоугольными кварталами капитальной малоэтажной и усадебной застройки.

Отводы под многоэтажное строительство сделаны на левом берегу Северского Донца по ул. Волчанской (от ул. Корочанской до Михайловского шоссе). Коттеджи строятся в районе "Восточный" и по улицам Дальняя, Старогородская.

Сделан отвод под коттеджную застройку в районе Дорогобужино.

Значительная часть района занята лесопарком и учреждениями отдыха (в южной части района). На ул. Волчанской (в лесопарковой зоне) размещается ГУП "Учреждение ЮС 321/5".

Во всех планировочных районах города расположены садоводческие кооперативы, нередко также являющиеся территориями запрещения нового строительства ввиду размещения их в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

В последние годы значительные территории во всех районах города отданы под коттеджную застройку с участками 0,12 - 0,15 га.

Территории под коттеджное строительство осваиваются медленно (ввиду недостатка средств у населения) и к настоящему времени освоены не полностью - только лишь от 5 % до 45 %.

Общественный центр города размещается, в основном, в исторической части Центрального планировочного района и развивается в южном и северном направлениях.

Главная площадь города - Соборная площадь, главная улица - Гражданский проспект, главное пешеходное направление - Народный бульвар.

В северном направлении общественный центр города развивается в кварталах параллельно ул. Б. Хмельницкого.

В них разместились гостиница, Дворец культуры, библиотека, университет, институты, больницы, театр кукол, кинотеатры, магазины, кафе и т.д.

В южном направлении городской общественный центр постепенно спускается к долине р. Везелки (торговая площадь - у универмага и рынка, административная - Соборная площадь, Театральная площадь и площадь у диорамы "Курская битва") и далее через пешеходный мост общественный центр поднимается на Харьковскую гору (к рынку, площадям у гостиницы "Южная" и перед универмагом), а дальше к общественному центру Южной части города, в котором размещаются два Дворца спорта, кинотеатр, ресторан, рынок, телебашня (в настоящее время рядом с ней строится новая телебашня.)

Развитию городского общественного центра в западном направлении способствует строительство комплекса новых зданий университета, спортивной зоны и оздоровительного центра.

Началом развития городского общественного центра в восточном направлении можно считать здание Дворца культуры (на пересечении улиц Волчанской и Корочанской).

Промышленные и коммунально-складские территории исторически сложились в западной и восточной частях города и называются условно Западная и Восточная промышленные зоны. Но отдельные промышленные предприятия соседствуют непосредственно с жилой зоной (комбинат стройматериалов, консервный комбинат "Конпрок" и т.д.).

Основные промышленные предприятия в Западной промышленной зоне - завод "Энергомаш", цементный завод, асбестоцементный, ЖБИ-4, "Цитробел", "Сокол", "Ритм", деревообрабатывающий и др.

В восточной промзоне - завод металлоконструкций, фрез, абразивный, мясокомбинат, "Новатор", пивоваренный завод "Очаково", ЖБИ-1 и др.

Кроме того, на территории промышленных зон и нередко непосредственно в жилых зонах размещается большое количество коммунально-складских и транспортных организаций. В северо-восточной части города (у городской черты) находится свиноферма (в настоящее время недействующая). Строительство гаражей индивидуального пользования в городе ведется чаще всего в оврагах или непосредственно в жилой застройке (часто без санитарных разрывов).

На территории города также находятся: территории специального назначения ("автодром" на северо-западе и две небольшие площадки в центральной части города), а также режимные территории (СИЗО на Белгородском проспекте и ГУП "Учреждение ЮС 321/5" на ул. Волчанской).

Жилая и общественная застройка, строительство производственных объектов в городе велось и ведется в настоящее время частично на месторождениях полезных ископаемых (железной руды и бокситов, залегающих на глубине 700 - 800 м). К настоящему времени такие территории составляют порядка 60 % от общей территории города.

Большие территории в городской черте заняты карьерами строительных материалов, непосредственно связанных с промышленными предприятиями.

Зеленые насаждения общего пользования в городе достаточно разрознены: имеются парки (Центральный парк в долине р. Везелки и по ул. Б. Хмельницкого), бульвары (на Народном бульваре, Гражданском проспекте и в Южном районе города), а также скверы. Для отдыха горожан используются некоторые озелененные овраги.

Городской стадион с трибунами на 13000 зрителей находится в центральной части города (у завода "Энергомаш"). Кроме того, спортивные сооружения размещаются в различных частях города: стадион на пр. Щорса, стадион юго-западнее комбината стройматериалов, стадион технологического института, два Дворца спорта в общественном центре южного района, спортивные площадки около заводов (например, у завода металлоконструкций и др.). Нередко для строительства спортивных площадок используется рельеф местности (овраги).

На юго-востоке города русло Северского Донца спрямлено с учетом предполагаемого строительства гребного канала.

В восточной и южной частях города вдоль Северского Донца раскинулся лесопарк "Сосновка" с живописными склонами и песчаными пляжами в Дальних Песках.

В южной части лесопарка расположены учреждения отдыха (детского), а также туберкулезный санаторий (в бывшем пансионате витаминного комбината), кроме того, в Дальних Песках построена гостиница.

Городские пляжи находятся:

- на реке Северский Донец (на левом и правом берегах севернее ул. Волчанской);

- на реке Везелка (на правом берегу в районе нового комплекса университета);

- на реке Северский Донец (песчаный карьер в Дальних Песках).

Однако ввиду нестабильности экологической обстановки (чистоты воды) пляжи периодически закрываются санэпиднадзором.

В Центральном городском парке (у реки Везелки) размещается небольшой детский зоопарк, а на склонах "Западной" горы начато строительство ботанического сада. Лесопитомники расположены в восточной части города.

В центральной части города на реке Везелка построена и строится (в районе комплекса зданий университета) набережная.

Территорию города с юго-запада пересекает трасса магистрального газопровода высокого давления Шебелинка - Брянск.

Очистные сооружения канализации размещаются в юго-восточной части города. В последние годы в Западном планировочном районе возникло несанкционированное кладбище с нарушением санитарно-защитной зоны в непосредственной близости к усадебной застройке (в настоящее время кладбище закрыто).

В западной части города у городской черты построен мусороперерабатывающий завод и размещается полигон твердых бытовых отходов.

Выводы:

1. Жилая застройка (усадебная и капитальная), попавшая в шумовую зону аэропорта, а также в санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, является зоной запрещения нового строительства, т.к. проживание в этих зонах (нарушающих экологическую обстановку) отрицательно влияет на здоровье жителей, непосредственно живущих в этих зонах. Санитарно защитные# зоны имеют недостаточное озеленение, и их территории большей частью заняты различными коммунальными организациями или представляют собой пустыри. Необходимы градостроительные мероприятия по улучшению экологической обстановки в этих зонах.

2. Площадка полей фильтрации в западной части Центрального планировочного района (с санитарно-защитной зоной 300 м) затрудняет дальнейшее освоение этой части города под жилую застройку. Необходимы градостроительные мероприятия по выводу этой площадки.

3. Вынос за пределы города комбината стройматериалов (расположенного в восточной части Центрального планировочного района и отрицательно влияющего на экологию) экономически нецелесообразно до выработки карьеров мела и с нерентабельностью выноса аэропорта (в связи с большой стоимостью), как это предлагал генеральный план 1967 года.

4. Необходим вынос в Восточную промзону консервного комбината "Конпрок" и двух режимных территорий (СИЗО на Белгородском проспекте и ГУП "Учреждение ЮС 321/5" на Волчанской улице) вследствие градостроительной необходимости - нарушение функционального зонирования территорий.

5. Необходима новая площадка городского кладбища (ввиду его перегруженности) с учетом функционального зонирования территории города, т.к. отрицательный пример появления несанкционированного кладбища в Западном планировочном районе привел к нарушению экологии в этом районе города (существующая усадебная застройка попала в санитарно-защитную зону кладбища).

6. Необходим вынос за пределы города (в обход) газопровода высокого давления, т.к. такие газопроводы согласно СНиПа 2.05.06-85# (с изменениями 1997 г.), не могут проходить по территории города.

7. Необходимы планировочные мероприятия по улучшению транспортных связей между планировочными районами и промышленными зонами.

8. Необходимы градостроительные предложения по развитию городского общественного центра во всех планировочных районах города.

9. Для улучшения экологической обстановки в городе необходима планировочная организация промышленных зон (озеленение санитарно-защитных зон, устройство подъездов к промышленным и коммунальным предприятиям и стоянкам автомобильного транспорта и т.д.), а также градостроительные предложения по жилой застройке, попавшей в санитарно-защитные зоны.

10. Разрозненные территории зеленых насаждений общего пользования необходимо организовать в единую систему с выходами за пределы города.

11. Ввиду трудностей организации отдыха горожан на пляжах города (купания в реках Северский Донец и Везелка), возникает необходимость строительства бассейнов (открытых и закрытых) во всех районах города.

12. Необходим вынос за пределы города туберкулезного санатория из южной части Восточного планировочного района.

Функциональное зонирование территории города

Территории# города г. Белгорода используется для различных видов градостроительной деятельности. Районы с однотипным использованием территории являются территориальными (функциональными) зонами. На существующей территории города можно выделить следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные, сельскохозяйственного использования, охраны среды, естественного ландшафта, специального назначения, режимных территорий.

Жилые зоны

Жилые зоны располагаются в различных районах города, в них входят: малоэтажная застройка усадебного и коттеджного типа, малоэтажная застройка (1-2 этажа), среднеэтажная застройка (3-4 этажа), многоэтажная застройка (5 - 9 этажей и выше).

Кроме того, в жилые зоны входят территории садоводческих кооперативов, расположенных в различных районах города. В жилых зонах размещаются отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения (школы, детские дошкольные учреждения, магазины, кафе, ателье, приемные пункты прачечных, химчистки, парикмахерские и т.д.), стоянки автотранспорта.

Выводы:

Жилые зоны нередко попадают в санитарно-защитные зоны промышленных и коммунально-складских предприятий, что отрицательно сказывается на условиях проживания населения. Жилая застройка в таких случаях рассматривается в качестве зоны запрещения нового строительства.

Такие варианты встречаются в различных районах города, но особенно много территорий жилой застройки накрываются санитарно-защитными зонами в Центральном и Восточных районах города (шумовая зона аэропорта - 2000 м, зоны от цементного завода - 1000 м, мясокомбината - 500 м, пивного завода "Очаково" - 300 м, БФК "Белвитамины" - 1000 м, комбината строительных материалов - 300 м и т.д.).

Градостроительные предложения могут быть следующие: уменьшение класса вредности промпредприятий, постепенный вывод жилой застройки из санитарно-защитных зон, озеленение порядка 40 % территорий санитарно-защитных зон.

Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны располагаются в основном в Центральном, Южном и Восточном районах города - это городской общественный центр в Центральном районе и общественный центр Южного района. В этих зонах размещаются административные здания, банки, научно-исследовательские институты, высшие и средние специальные учебные заведения, Дворцы культуры, библиотеки, кинотеатры, универмаги, магазины, рестораны, больницы, поликлиники, профилактории, культовые здания, стоянки автомобильного транспорта.

Выводы:

В Центральном и Южном районах города общественно-деловые зоны (общественные центры) активно создаются, но в Восточном районе - только начинают складываться - при въезде в район на пересечении Волчанской и Корочанской улиц - Дворец культуры, кафе и учреждения обслуживания в "Старом городе".

Производственные зоны

В этих зонах размещаются промышленные предприятия и коммунально-складские организации с соответствующими санитарно-защитными зонами.

В городе сложились две производственные зоны: Западная и Восточная. В них расположены, в основном, промышленные, коммунально-складские и транспортные организации города, за исключением случаев, отмеченных выше, когда промпредприятия соседствуют непосредственно с жилой застройкой.

В производственных зонах размещаются также объекты инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающие функционирование промышленных и коммунально-складских объектов (очистные сооружения канализации, подстанции, подъезды к промышленным и коммунальным предприятиям и стоянки автомобильного транспорта).

К сожалению, в санитарно-защитные зоны промышленных предприятий попадают кварталы жилой застройки: чаще - усадебной, реже - капитальной (с дошкольными и школьными образовательными учреждениями, спортивными сооружениями и т.д.), а также территории садоводческих кооперативов и производства сельскохозяйственной продукции (теплицы).

Выводы:

1. Территории промышленных зон требуют градостроительных мероприятий по их благоустройству. Кроме того, необходимо выявить территории: неиспользуемые, подлежащие озеленению, необходимые подъезды и автостоянки в этих зонах.

2. Территории жилой застройки и садоводческих кооперативов, попавшие в санитарно-защитные зоны, являются зонами запрещения нового строительства и требуют решения их дальнейшего функционального использования градостроительными средствами.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

В этих зонах размещены сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, воздушного транспорта, связи и инженерного оборудования.

Население, проживающее в санитарно-защитных зонах сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования, испытывает их вредное воздействие.

В санитарно-защитную зону от магистральной железной дороги попадают нередко территории усадебной застройки (меньше 100 м от оси крайнего рельса); жилые здания находятся рядом с проезжей частью без учета перспективного увеличения ширины магистралей; жилая застройка расположена в зоне влияния электромагнитных колебаний линий электропередач, в шумовых зонах подстанций, в санитарно-защитных зонах сооружений инженерного оборудования и в шумовой зоне аэропорта.

Выводы:

Все перечисленные нарушения могут быть исправлены соответствующими архитектурно-планировочными решениями.

Рекреационные зоны

Предназначаются для организации мест отдыха населения и включают:

- парки, сады, бульвары;

- городские леса;

- лесопарк "Сосновка";

- водоемы;

- пляжи (на реках Везелка и Северский Донец);

- спортивные сооружения (стадионы, спортзалы, бассейны и спортивные площадки);

- учреждения отдыха (район Дальних Песков);

- детский зоопарк.

Выводы:

1. Существующие территории учреждений отдыха частично попадают в санитарно-защитную зону завода металлоконструкций (необходимо изменение их территорий).

2. Туберкулезный санаторий (на месте бывшего санатория витаминного комбината) расположен рядом с детскими учреждениями отдыха и подлежит выносу в район (за городскую черту).

3. Существование пляжей на реках Везелка и Северский Донец возможно только при условии постоянного контроля органами санэпиднадзора.

4. Необходимо предусмотреть организацию внутренних водоемов и пляжей около учреждений детского отдыха в районе Дальних Песков.

5. Режимное учреждение (ГУП "Учреждение ЮС-321/5" на ул. Волчанской), расположенное в лесопарке "Сосновка", нарушает функциональное зонирование территории и подлежит выносу в производственную зону.

Зона сельскохозяйственного использования

В пределах городской черты имеются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями (в основном в Западном районе), огородами (во всех районах города), сельскохозяйственными сооружениями - теплицами (в Восточном районе города).

Выводы:

1. Предложения по зонам сельскохозяйственного использования необходимо разработать в архитектурно-планировочном решении генерального плана.

Зоны охраны среды

Служат для восстановления и сохранения территорий и объектов особо ценной природной и историко-культурной среды.

На территории города имеются охраняемые природные территории: лесопарк "Сосновка" - в Восточном районе города, "Архиерейская роща" - в Южном районе города и т.д.

Проект зон охраны памятников истории и культуры г. Белгорода, выполненный в 1991 г. Харьковским инженерно-строительным институтом, выявил территории охранных зон памятников истории и культуры: отдельных зданий и сооружений - жилых, гражданских, культурных и промышленных, а также комплекса двух усадеб.

В центральном районе города выделена зона историко-архитектурного заповедника - с красными линиями 18 - 19 веков. Кроме того, проектом выделена зона регулирования застройки. Это территории с особым режимом регулирования градостроительной деятельности, предусматривающим сохранение памятников истории и культуры, а также исторически сложившегося облика застройки.

Выводы:

В архитектурно-планировочном решении проекта генерального плана необходимы предложения по сохранению и использованию этих зон.

Зоны естественного ландшафта

На территории города имеются территории, не используемые в градостроительной деятельности (пустыри, болота, заболоченные луга).

Выводы:

В архитектурно-планировочном решении проекта генерального плана необходимы предложения по использованию этих зон.

Зоны специального назначения

На территории города выделяются зоны специального назначения для размещения объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон. К ним относятся:

- питомники (в Восточном районе города);

- кладбища (В Центральном и Западном районах города);

- мусороперерабатывающий завод (в Западном районе города у городской черты);

- полигон твердых отходов (в Западном районе города у городской черты).

Существующее в Западном районе городское кладбищ, как отмечалось выше, перегружено и в связи с этим в Западном районе возникло несанкционированное кладбище, закрытое в настоящее время.

Выводы:

В архитектурно-планировочном решении проекта генерального плана необходимо предложить новые площадки:

- питомников,

- кладбища и (при необходимости) крематория.

Зоны режимных территорий

В эту зону входят объекты, в соотношении которых устанавливается особый режим - это территория т.н. "Автодрома" в северо-западной части города и две площадки в центральной части города, а также СИЗО на Белгородском проспекте и ГУП "Учреждение ЮС-321/5" УИН Минюста России на ул. Волчанской (в лесопарковой зоне).

Выводы:

В архитектурно-планировочном решении проекта генерального плана необходимо предложить к выносу в производственную зону площадок - СИЗО на Белгородском проспекте и ГУП "Учреждение ЮС-321/5" УИН Минюста России на ул. Волчанской, в связи с нарушением функционального зонирования территорий (зоны жилой застройки и рекреационной зоны).

# Основные проблемы градостроительного развития города Белгорода

Для решения главной задачи генерального плана - создания благоприятной среды жизнедеятельности для горожан, в проекте генерального плана необходимо решить проблемы, которые накопились в городе и практически не решались или решались недостаточно.

На основании проведенного комплексного градостроительного анализа территории города выявлены следующие основные проблемы:

- отсутствие единой градостроительной политики на территории города и пригородной зоны.

Вывод: необходимо выделение контактной зоны города и области, выявление взаимных интересов для обеспечения комплексного подхода к планированию населенных пунктов.

- отсутствие единой концепции реконструкции исторического центра города и нового строительства в этой части города.

Вывод: при реконструкции центральной части города и выявлении основных градостроительных узлов необходима увязка нового строительства с существующей исторической застройкой.

- недостаточные транспортные связи различных частей города, перегруженность центра транспортом, в т.ч. грузовым, отсутствие транспортных дублеров.

Вывод: необходимо строительство новых и реконструкция существующих транспортных магистралей и путепроводов.

- неблагоприятная экологическая ситуация - высокое загрязнение воздушного и водного бассейнов.

Вывод: необходимы градостроительные и инженерно-технические мероприятия по улучшению экологической обстановки в городе.

- значительное количество ветхой 1-2-этажной жилой застройки, низкий уровень инженерного оборудования индивидуальных домов, благоустройства и озеленения территорий жилой застройки.

Вывод: необходимы градостроительные и инженерно-технические мероприятия: снос ветхого фонда и строительство новых жилых зданий, обеспеченных всем необходимым инженерным оборудованием и благоустройством территорий жилой застройки (в том числе и озеленением).

- на глубине 700 - 800 метров под городом расположены месторождения железных руд и бокситов; в городе и вокруг него - месторождения строительных материалов: глина, мел, песок.

Освоение территорий над месторождениями затрудняет градостроительную деятельность.

Вывод: для размещения нового строительства в пределах залегания полезных ископаемых необходимо разрешение органов Госгортехнадзора России.

- в двухкилометровую зону ограничения застройки из условий шума (шумовую зону) аэропорта попадают территории городской жилой застройки (в основном усадебной).

Вывод: в связи с отрицательным влиянием на здоровье горожан, проживающих в шумовой зоне, эти территории (в зависимости от расстояния от взлетно-посадочной полосы) являются зонами запрещения нового жилищно-гражданского строительства или зонами строительства с применением соответствующих конструктивных решений, защищающих от шума (см. [раздел](#sub_500) "Проектная организация территории").

- организация поверхностного стока в городе решена плохо (практически отсутствует ливневая канализация).

Вывод: необходимо устройство открытых и закрытых ливнестоков и ливневых очистных сооружений с последующим сбросом очищенных вод в водостоки города.

- в городе имеются территории, подверженные эрозиям и оползням.

Вывод: необходимы противоэрозийные и противооползневые мероприятия.

- в городе имеются пойменные территории, не защищенные от затопления паводковыми водами 1 % обеспеченности.

Вывод: необходима инженерная подготовка этих территорий.

- в санитарно-защитные зоны от промышленных предприятий и коммунально-складских организаций попадают значительные территории усадебной и капитальной жилой застройки.

Вывод: в связи с отрицательным влиянием на здоровье горожан, проживающих в этих зонах, территории санитарно-защитных зон являются зонами запрещенного жилищно-гражданского строительства и требуют проведения специальных мероприятий:

- вывод жилой застройки из санитарно-защитных зон с последующим озеленением территории зон;

- объявление этих территорий зонами инвестиционного назначения (см. [раздел](#sub_500) "Проектная организация территории").

- городские территории имеют развитую овражно-балочную систему, в городе также расположены отработанные карьеры.

Вывод: необходимо залесение оврагов и рекультивация карьеров.

- неэффективное использование ценных городских земель (имеются свободные участки, особенно - в промышленных зонах).

Вывод: необходимо озеленение промышленных зон, устройство подъездов и автостоянок и выявление свободных участков - зон инвестиционного назначения.

- неудовлетворительное состояние городских пляжей - водоемы загрязнены.

Вывод: необходим строгий санитарный контроль и очистка водоемов.

- недостаточное количество оборудованных парковых, рекреационных и спортивных зон, озеленение и благоустройство оврагов и др. (см. [раздел](#sub_500) "Проектная организация территории");

- в городе необходимо новое кладбище (ввиду перегруженности существующего).

Вывод: проблема решается градостроительными средствами.

- в городе имеются памятники природы и памятники истории и культуры.

Вывод: проблема решается градостроительными средствами (создание охранных зон и соблюдение необходимых мероприятий согласно проекту "Охранных зон# памятников истории и культуры", разработанных в 1991 г. Харьковским инженерно-строительным институтом).

- отсутствие четкого функционального зонирования территории города.

Вывод: проблема решается градостроительными средствами (см. [раздел](#sub_200) "Планировочная организация территории").

- ресурсы питьевой воды в городе ограничены: имеющиеся разведанные запасы воды обеспечат потребности горожан только до 2010 года.

Вывод: необходима разведка новых источников питьевой воды.

- магистральный газопровод высокого давления (d = 800 мм, давление 58 кг/см2) проходит через территорию города, охранная зона газопровода 400 м.

Вывод: согласно СНиПу 2.05.06.-85 "Магистральные трубопроводы" (с изменениями 1997 г.) необходим вынос газопровода за пределы города.

- для города характерна высокая зависимость от поступления электроэнергии извне. Белгородская ТЭЦ обеспечивает только около 10 % потребной мощности, что резко снижает энергобезопасность города.

Вывод: для обеспечения энергетической независимости необходимо строительство рассредоточенных ГТУ-ТЭЦ малой и средней мощности на газовом топливе.

# Направление развития города за расчетным сроком генерального плана(после 2025 года)

Проект генерального плана предлагает дальнейшее территориальное развитие города (за 2025 годом) в южном направлении - в сторону Дубового и Таврово вне зоны залегания полезных ископаемых.

Многоэтажное жилищное строительство будет развиваться на юг, а коттеджное жилищное строительство - на юго-запад.

Таким образом, Южный планировочный район получит дальнейшее развитие - создадутся два планировочных подрайона с развитым общегородским центром. Река Северский Донец станет главной планировочной осью будущего города и вдоль нее будет развиваться общегородская рекреационная зона.

# Проектная организация территорииОсновные положения градостроительной стратегии генерального плана г. Белгорода

Генеральный план - это основной градостроительный документ, определяющий в интересах населения и государства долгосрочную стратегию градостроительного развития города:

- условия формирования среды жизнедеятельности;

- направление и границы развития территории города;

- зонирование территории города;

- развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

- градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, а также экологическому и санитарному благополучию;

- резервные территории для развития города.

Для разрешения главной задачи - создание благоприятной (комфортной и экологически безопасной) среды жизнедеятельности для горожан, - в генеральном плане г. Белгорода комплексно решаются задачи - экономические, социальные и экологические.

При этом учитываются:

- тенденции децентрализованного управления экономикой, развитие самоуправления;

- переход к рыночным механизмам в жилищно-коммунальном и других сферах городского хозяйства;

- преемственность историко-культурного развития, сохранение исторического наследия;

- разные темпы и временные периоды реализации;

- возможность и перспективы внедрения новых (в том числе информационных) технологий и научно-технического прогресса.

В генеральном плане г. Белгорода решаются задачи пространственной организации города - предоставление территорий, удобных для проживания горожан, развития производства, инженерных и транспортных инфраструктур, а также развития науки, управления, образования, торговли, отдыха и других функций.

Решения генерального плана обеспечивают возможность реализации этих задач и дают предложения по формированию пространственной структуры для устойчивого поэтапного развития городской среды, которая должна быть эстетически привлекательной и комфортной, экологически безопасной и обеспечивать надежность и безопасность инженерной и транспортной инфраструктур.

Предложения генерального плана позволяют устранить или значительно ослабить воздействие антропогенных процессов в городе, снижающих природный потенциал территории (загрязнение атмосферы промышленными предприятиями и автотранспортом, загрязнение поверхностных водоемов неочищенными сбросами и т.п.).

Генеральный план дает стратегическое направление социально-экологического, хозяйственного и пространственного развития г. Белгорода:

- важного места в контактной зоне России и Украины;

- центра субъекта Российской Федерации;

- крупного многофункционального транспортного узла;

- крупного промышленного центра;

- одного из центров науки и образования, культуры и искусства Центрального федерального округа.

Генеральный план разрабатывает укрупненный градостроительный регламент функциональных зон на территории города, определяет виды использования различных городских территорий и ограничения на их использование.

Предложения генерального плана будут способствовать формированию имиджа города Белгорода в качестве открытого современного города - в России и на международном уровне.

Основные положения стратегии градостроительного развития Белгорода приводятся ниже

1. Комплексное взаимоувязанное развитие Белгорода и его пригородной зоны в составе Белгородской агломерации. Параллельное освоение территорий под жилищное строительство ядра агломерации и ближнего пояса зоны активного развития в границах Белгородского района.

В ядре агломерации под жилищное строительство отводятся территории в границах горчерты, а также резервируются площадки под малоэтажное и другое строительство за горчертой (Драгунское, Беломестное, Стрелецкое, Северный, Дубовое, Майский).

Обоснование размещения малоэтажной застройки в пригородной зоне требует системного рассмотрения всей Белгородской агломерации.

2. Достижение жилобеспеченности на 2010 г. - 23 кв. м/чел. и к концу расчетного срока на 2025 г. - 32 кв. м/чел., для чего предполагается построить на первую очередь 2,1 млн. кв. м и 4,6 млн. кв. м за 2011 - 25 г.г. Всего - 6,7 млн. кв. м. Жилой фонд города на конец расчетного срока предположительно составит 12,8 млн. кв. м, т.е. будет обновлен более чем наполовину по сравнению с современным состоянием.

3. Создание максимального разнообразия жилья и жилой застройки по стандартам его качества, потребительских свойств, уровня благоустройства и выбора мест проживания населения в связи с предполагающейся дальнейшей социально-экономической дифференциацией общества и разнообразием интересов и возможностей разных социальных групп населения Белгорода. Переход от многоэтажного строительства к застройке зданиями смешанной этажности, от типовых решений к застройке по индивидуальным проектам в соответствии с градостроительной ситуацией и социальным заказом.

4. По степени комфортности и благоустройства новый жилой фонд предположительно будет подразделяться на социальное, улучшенное и элитное.

Ориентировочное соотношение между ними по жилому фонду на весь период расчетного срока 15:60:25.

При этом большая часть социального жилья должна быть построена на период первой очереди (до 60 % при его удельном весе в общем объеме строительства первой очереди - 30 %).

Удельный вес улучшенного жилья на первую очередь в размере 50 % в связи с предполагаемым формированием среднего класса увеличится до 65 - 70 % на период 2011 - 2020 г.г. Удельный же вес элитного жилья на весь период расчетного срока генплана остается неизменным - 20 - 25 %.

Улучшенное и элитное жилье может быть размещено в домах любой этажности, социальное (муниципальное) жилье размещается исключительно в многоэтажной (5 этажей и более) застройке.

5. По источникам финансирования, формам приобретения жилья и методам строительства распределение нового жилищного строительства предположительно может быть следующим:

- муниципальное - 15 %,

- рыночное - 75 %,

- индивидуальное коттеджное строительство - 10 %.

6. Исходя из высокой ценности городских земель, их относительной ограниченности, наличия планировочных ограничений рекомендуется преимущественно многоэтажная застройка - 70 - 75 %. Застройка средней этажности - 10 - 15 %, малоэтажная коттеджная - до 15 %.

В случае повышения реальной потребности (спроса) в малоэтажном строительстве усадебного типа необходимые территории могут быть предоставлены непосредственно за городской чертой в пределах ядра агломерации или в зоне ее активного развития.

7. Планомерная реконструкция центра города за счет высвобождения территорий ветхого (106 тыс. кв. м в настоящее время) и ветшающего жилфонда - всего порядка 220 тыс. кв. м с последующей застройкой согласно градостроительному регламенту района реконструкции.

Дифференцированный подход к жилому фонду массовых серий постройки 60 - 70-х годов - "хрущевки" - капитальный ремонт, реконструкция, модернизация, достройка с сохранением отдельных строительных элементов, снос с последующей комплексной застройкой также в соответствии с градостроительными регламентами.

8. Жилищное строительство на свободных территориях.

На первую очередь осуществляется прежде всего в направлении завершения формирования Южного планировочного района и в меньшей мере - Центрального и Восточного планировочных районов.

После первой очереди полностью на свободных территориях формируется новый Западный планировочный район. Это основное направление городского жилищного строительства. Кроме этого, продолжается формирование других планировочных и жилых районов, в т.ч. и за счет их реконструкции.

9. Сохранение компактности города за счет застройки северо-западной части города (в генплане это Западный планировочный район на свободных территориях). Как известно, компактность города заведомо обеспечивает оптимальное функционирование города, если нет противопоказаний для этого.

10. Предотвращение территориального расползания города, что неизбежно сопровождается дополнительными затратами на строительство и эксплуатацию инженерно-транспортных сетей и дополнительными затратами времени на передвижение горожан по городу.

11. Сохранение городского облика Белгорода как областного центра.

12. Актуальным основополагающим принципом градостроительной стратегии развития Белгорода остается комплексное сбалансированное развитие всех структурных элементов города (жилой фонд, учреждения обслуживания, транспортно-дорожная сеть, инженерная инфраструктура, благоустройство и озеленение, инженерная подготовка территории).

13. В случае появления частных инициатив по развитию средних или крупных производств в рамках социально-экономических и экологических ограничений и необходимых для этих целей площадок предусматривается выделение инвестиционных территорий в пределах имеющихся промышленных зон.

Предприятия малого бизнеса помимо размещения в промзонах могут также размещаться на территориях селитебных зон в соответствии с градостроительными регламентами.

# Архитектурно-планировочное решение: планировочная структураи объемно-пространственная композиция

Планировочная структура города

Архитектурно-планировочное решение, предложенное в проекте генерального плана, учитывает:

- территориальные и планировочные возможности города;

- особенности его социально-экономического развития;

- историко-архитектурные исследования, выполненные в проекте зон охраны памятников истории и архитектуры исторического центра города Белгорода;

- природные особенности различных районов города;

- развитие инженерной и транспортных инфраструктур и др.

Планировочная структура, предложенная в генеральном плане, основана на принципах безопасного развития селитебных территорий города.

Проект генерального плана предлагает формирование "открытой" планировочной структуры, предоставляющей возможность:

- развития города по основным планировочным осям (природным и транспортным);

- свободного развития основных функциональных зон.

Предложенная генеральным планом планировочная структура основана на существующей планировочной структуре и развивает ее.

Основными планировочными осями служат реки Северский Донец, Везелка и Гостянка. Сохраняются основные меридиональные направления (ул. Б. Хмельницкого - Красноармейская - Магистральная, Щорса, Корочанская, Волчанская) и основные широтные направления (ул. Сумская, Губкина - Михайловское шоссе - ул. Макаренко и ул. К. Заслонова), имеющие внешние выходы. Для лучшей связи районов города с общегородским центром, промышленными зонами, рекреационными зонами и между собой проект намечает систему дублирующих магистралей и строительство путепроводов. Федеральная автодорога Москва - Симферополь ("Крым") сохраняет свое значение.

Проект предлагает градостроительное зонирование территории (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ), которое позволяет максимально использовать городскую территорию и обеспечить комфортное проживание жителей города (см. раздел 10.2.3.).

На территории города предлагается выделить четыре планировочных района (Центральный, Южный, Восточный и Западный), а также две промышленные зоны (Западную и Восточную). Границами районов являются железнодорожные магистрали и река Северский Донец.

Центральный планировочный район

занимает доминирующее положение в планировочной структуре города. Это своеобразные "ворота" города - на территории района расположены аэро-, авто- и железнодорожные вокзалы, а также основные административно-хозяйственные и финансовые учреждения города и области.

Проект предлагает создание многофункциональной центральной исторической зоны, которую характеризует:

выполнение функций современного центра деловой и коммерческой активности г. Белгорода в качестве центра Белгородской области;

активное включение в современную жизнь города объектов исторического наследия.

Многофункциональная центральная историческая зона разместится на территории, ограниченной Белгородским проспектом (на севере), ул. Победы (на юге), ул. Б. Хмельницкого и кварталами южнее "Энергомаша" (на западе), ул. Вокзальной (на востоке).

В этой части города находится главная площадь (пл. Революции) и главная улица (Гражданский проспект), проектом предложенная пешеходной, а также другие пешеходные направления к основным историческим, зрелищным, торговым и рекреационным центрам.

В центральной части города сохранилась историческая планировка с небольшими прямоугольными кварталами с периметральной застройкой историческими, жилыми и общественными зданиями.

Проект предлагает в центральной исторической зоне города освобождение первых этажей (в некоторых случаях и выше) жилых зданий для размещения учреждений торговли, социально-бытового обслуживания, кредитно-финансовых организаций, проектных бюро, различных офисов и т.д. Причем для сохранения исторической среды в этой части города, изменение функций исторических зданий и строительство новых в зоне историко-культурного заповедника необходимо согласовывать с органами охраны памятников.

Систему площадей общегородского общественного центра продолжит площадь искусств (на правом берегу р. Везелки), которую образуют здания театрально-концертного комплекса, киноцентра и творческих союзов.

Юго-восточнее ул. Б. Хмельницкого (в районе детского зоопарка) будет построен общегородской оздоровительный комплекс.

На правом берегу р. Везелки, южнее комплекса университета, будет создан спортивно-оздоровительный комплекс университета со спортивной зоной и пляжами.

На въезде в город (с севера по ул. Хмельницкого) будет построен торговый центр.

Таким образом, общегородской общественный центр (и совмещенный с ним общественный центр Центрального района) получает свое развитие в северном и южном направлениях.

Территории жилой зоны (микрорайоны многоэтажной застройки, расположенной в северной части города - восточнее ул. Б. Хмельницкого и севернее Студенческой ул., построенные в 50 - 60-е годы) проектом генерального плана условно названы инновационной зоной. На этой территории генеральный план предлагает проведение масштабных работ по изучению состояния каждого жилого здания, достигшего физического и морального износа.

Новое многоэтажное строительство в центральной части города (район Савино) предлагается вести выборочно по кварталам со сносом ветхого фонда. В районе Савино предлагается коттеджное строительство (со сносом существующей усадебной застройки).

Коттеджное строительство в районе психиатрической больницы (в северной части города) ведется с нарушением охранной зоны газопровода высокого давления, проходящего в этой части города. Строительство коттеджей необходимо приостановить до выноса газопровода высокого давления за территорию города.

Коттеджное строительство в западной части города ведется в районе улиц Черникова, Автодорожной и Декабристов, а площадка коттеджного строительства севернее этих территорий возможна после выноса полей фильтрации завода "Цитробел" в Западную промзону.

Севернее этих площадок предлагаются резервные территории коттеджного строительства.

Осуществление выноса комбината строительных материалов нереально в сложившихся экономических условиях.

В санитарно-защитную зону комбината строительных материалов попадает усадебная застройка, которая становится зоной запрещения нового строительства. В подобной ситуации находится усадебная застройка южнее ул. Сумской (в санитарно-защитной зоне цементного завода), садоводческие кооперативы (в санитарно-защитной зоне карьеров цементного завода) и другие участки усадебной застройки.

Градостроительные решения для жилых территорий, а также садоводческих кооперативов, попадающих в санитарно-защитные зоны, в проекте генерального плана выбраны следующие:

объявление жилых территорий зонами запрещения нового строительства, снос жилых зданий с дальнейшим озеленением освободившихся территорий санитарно-защитной зоны;

объявление этих жилых территорий территориями инвестиционного назначения с изменением их функционального содержания (промышленные площадки, коммунально-складские или офисные организации и т.д.).

В обоих случаях жители переселяются из санитарно-защитных зон в другие благоустроенные, экологически чистые районы города, а здания (в зависимости от степени износа) сносятся или приспосабливаются под новые функции их использования.

Значительная часть усадебной застройки и небольшая часть капитальной застройки попадают в шумовую зону аэропорта (границы ограничения застройки из условий шума, см. раздел 10.2.3.).

Площадка СИЗО на Белгородском проспекте, 9 к 2010 году будет вынесена в Восточную промзону (северная часть), а освободившаяся площадка отдана (с соответствующей реконструкцией) учебно-производственному комбинату.

Завод "Конпрок" и его склады (соответственно на левом и правом берегах р. Везелки) подлежат выносу в Восточную промзону в связи с нарушением экологии и функционального зонирования части Центрального района. Освободившуюся площадку завода предлагается использовать под учебный комбинат, а складскую территорию - как общегородскую спортивную зону с соответствующими реконструктивными мероприятиями и ее озеленением.

Отработанные карьеры комбината строительных материалов рекультивируются и их территория озеленяется.

Южный планировочный район

Этот самый крупный район города расположен в южной части города на Харьковской горе. В отличие от Центрального района, прямоугольная система кварталов которого отвечает спокойному рельефу, Южный район решен более свободно в соответствии с особенностями планируемой территории, значительно расчлененной оврагами.

Южный район застроен и застраивается в настоящее время, в основном, микрорайонами многоэтажной застройки (5 - 9 этажей и выше).

В усадебную застройку, расположенную в северо-западной части района, "вкраплены" кварталы капитальной застройки. В юго-западной и юго-восточной частях района будут построены микрорайоны "Репное" и "Новый" - коттеджное строительство с необходимым обслуживанием соцкультбытовыми учреждениями.

Проект генерального плана предлагает строительство микрорайонов и кварталов на северном склоне Харьковской горы со сносом существующей усадебной застройки.

Этот ответственный в планировочном отношении склон будет застроен микрорайонами и кварталами многоэтажной застройки, в том числе 2-й очередью микрорайона "Салют", и коттеджной блоксекционной# застройки.

В южной и юго-западной частях Харьковской горы будут построены микрорайоны многоэтажной застройки на свободных территориях: МКР "Луч", квартал севернее МКР "Луч", МКР "Магистральный", МКР N 11, "Тальвег".

Общественный центр района сложился. В нем имеются элементы общегородского центра - гостиница, рынок, два Дворца спорта, телевизионный центр, универмаг по ул. Ватутина.

Система пешеходных мостов, эспланад и террас видовыми площадками связывают центр района с общегородским историческим центром города.

Общественный центр Южного района развивается на юг и юго-запад - отдельные торговые площади и градостроительные комплексы связаны системой магистралей и зеленых насаждений.

Восточный планировочный район

получает развитие за счет намывных территорий. Здесь будут построены два микрорайона многоэтажной застройки с выходом на берег р. Северский Донец (с частичным сносом усадебной застройки, а также на свободных территориях).

Южнее ул. Корочанской будут построены многоэтажные кварталы с выходом на берег Северского Донца (со сносом усадебной застройки).

В северо-восточной части района будет закончено коттеджное строительство в МКР "Восточный", южнее которого будут построены кварталы среднеэтажной (3-4 этажа), блоксекционной# коттеджной (2 - 4 этажа) застройки и кварталы многоэтажной застройки (частично со сносом усадебной застройки). В этом районе также будут построены учебный комбинат и больница.

В районе Дальних Песков будут построены коттеджи (с высокой степенью комфортности) с площадью участков 1 га.

Коттеджное строительство в районе Дорогобужино будет закончено к концу 2010 года.

Усадебная застройка, попадающая в зону ограничения по шуму (1,2 км от оси взлетно-посадочной полосы), объявляется зоной запрещения нового строительства. Застройка подлежит сносу (режим зоны 0,8 км, см. раздел 10.2.3.).

Кварталы усадебной, среднеэтажной и многоэтажной застройки, попадающие в санитарно-защитные зоны промпредприятий, объявляются зонами инвестиционного назначения (содержание этих зон см. раздел 10.2.4.).

Общественный центр Восточного района создается на базе существующего Дворца культуры при въезде в район из центра города по ул. Корочанской. Будет построен крупный торговый центр, возникнут подцентры у новых микрорайонов на берегу р. Северский Донец и у градостроительного комплекса на берегу Северского Донца (южнее Михайловского шоссе).

В северной части района территория естественного ландшафта, занятая болотами, водотоками и мелкими озерцами и р. Северский Донец, предлагается проектом в качестве охраняемой территории нерестилища ценных рыб.

Учреждения отдыха, расположенные в южной части района, предлагаются к расширению - осваиваются новые площадки (при соответствующей инженерной подготовке территории: проведение мелиоративных и планировочных работ, озеленение).

Участки существующих зон отдыха, частично попадающие в санитарно-защитные зоны, предлагаются к использованию в административно-хозяйственных целях.

Проект предлагает к выносу (за пределы города) исправительно-трудового учреждения ЮС-321/5 и использование имеющихся зданий (с их реконструкцией) частично для административно-хозяйственных служб, обслуживающих парк, и, частично, для размещения учебно-производственного комбината, школы юных натуралистов с базой проката лошадей.

Западный планировочный район

Планировочная структура Западного района, предложенная в генеральном плане, композиционно обращена к историческому центру города и максимально учитывает сложный рельеф "Западной" горы (заовраженность и достаточно крутые склоны).

Система транспортных магистралей обеспечивает хорошие связи района с общегородским центром и другими районами, а также с Западной и Восточной промышленными зонами и общегородской рекреационной зоной.

Архитектурно-планировочное решение учитывает существующую трассу газопровода высокого давления, перерезающую территорию района с юго-запада на северо-восток. В первую очередь будет застраиваться территория южнее трассы газопровода с отступом от нее на 200 м (автомобильная магистраль на 100 м). После выноса газопровода в обход города будет достроена северная часть территории, предложенной к освоению на расчетный срок генерального плана.

При застройке района максимально учитывается рельеф местности: 5-7-9-этажные дома предлагаются к строительству на высоких отметках; 2-3-4-этажные блоксекционные# дома (taun-haus) коттеджного типа на более низких отметках; у подножия "Западной" горы - коттеджная застройка микрорайона "Юго-Запад" и существующая усадебная застройка.

Жилищное строительство будет вестись на свободных территориях. Ввиду сложности освоения района жилищного строительства (необходимость строительства транспортных магистралей и подвода инженерных коммуникаций) начало строительства в этом районе переносится на расчетный срок генерального плана. Начатый строительством микрорайон "Юго-Запад" будет достроен к 2010 г.

Общественный центр района расположен на самых высоких отметках и композиционно обращен к историческому центру города. В общественном центре будут размещены административные и финансовые организации, различные офисы, зрелищные и торговые комплексы, учреждения здравоохранения, обслуживания и др.

На территории района предлагается строительство двух больниц и двух учебно-производственных комбинатов.

В западной части района по проекту размещаются резервные территории генерального плана для жилищного строительства.

Западный планировочный район - самый лучший в экологическом отношении район города. Жилая застройка, предлагаемая в генеральном плане, - повышенной комфортности, максимально учитывающая рельеф местности (террасы, подпорные стенки). Намечается использование декоративных зеленых насаждений и архитектуры малых форм, фонтанов, бассейнов и др.

Гаражи индивидуальных легковых автомобилей предлагается размещать в первых этажах жилых зданий, максимально используя рельеф местности. При необходимости возможно строительство манежных гаражей (в общественных зонах).

Западная и Восточная промышленные зоны

Проект генерального плана предусматривает ряд мероприятий по упорядочиванию территории промышленных зон:

- озеленение санитарно-защитных зон не менее 40 % территории (в зависимости от класса предприятия);

- организация подъездов к производственным территориям и автомобильных стоянок у проходных предприятий;

- благоустройство территорий промышленных зон (ликвидация пустырей, свалок с соответствующей инженерной подготовкой территории) и создание на этих территориях зон инвестиционного назначения;

- выявление территорий усадебной и капитальной застройки, а также территорий садоводческих кооперативов, попавших в санитарно-защитную зону предприятий, и объявление их зонами запрещения нового строительства и территориями инвестиционного назначения (см. раздел 10.2.4.);

- организация пожарных водоемов и подъездов к ним.

В Западной и Восточной промзонах проектом генерального плана предлагается создание общественно-деловых и торговых центров. Кроме того, в Западной промзоне будет создан областной координационный центр научных исследований и инноваций.

Территории рекреационного назначения

Поймы рек Северского Донца, Везелки и Гостянки являются основными территориями рекреационного назначения.

Поймы рек Везелки и Гостянки озеленяются путем создания луго-лесопарковых# насаждений. Проектом предлагается выполаживание и террасирование всех оврагов и рекультивация строительных карьеров с последующим озеленением их территорий и использование их для отдыха (активного и тихого) горожан.

Проект предлагает расширение Центрального парка на р. Везелке в восточном направлении:

- на территории складов "Конпрока" (предложенных генеральным планом к выносу на расчетный срок в Восточную промзону) разместится общегородская спортивная зона (со спортивными залами, бассейнами, спортивными площадками, а также учреждениями обслуживания);

- на территории усадебной застройки, сносимой на расчетный срок генерального плана, будет разбит парк и построены автостоянки вдоль авто- и железнодорожных магистралей.

Таким образом, центральная часть города получит свое "зеленое" завершение.

К расчетному сроку генерального плана будет освоена территория ботанического сада (на "Западной" горе), будет построен детский парк "Дюймовочка" (в северо-восточной части Харьковской горы) и аквапарк в районе Дальних Песков.

Основная ось рекреационной зоны города - это река Северский Донец. На нее раскрыты все основные планировочные композиционные акценты - площади общественных центров, жилые кварталы, аллейно-дорожная сеть парка, организованного в лесопарковой зоне.

В северной и центральной частях рекреационной зоны на правом берегу Северского Донца проект предусматривает территорию общегородской спортивной зоны со спортивными залами, бассейнами и спортивными площадками. Спрямленное русло Северского Донца будет гребным каналом, в южной части которого разместятся гребной клуб и яхтклуб.

Общегородская спортивная зона включает, кроме этого, существующие стадионы:

- общегородской стадион на ул. Б. Хмельницкого (13000 мест) к концу расчетного срока генерального плана станет стадионом Центрального планировочного района;

- на расчетный срок генерального плана стадионом Южного и Восточного планировочных районов станет существующий стадион технологического института.

Предлагаемый к строительству в Западном планировочном районе стадион с трибунами (30 - 40 тыс. мест) к концу расчетного срока генерального плана станет общегородским стадионом (с возможностью проведения на нем общероссийских и международных соревнований).

По берегам Северского Донца и Везелки будут построены прогулочные набережные (с зелеными откосами) с дорожками для велосипедистов и электрокар.#

У входа в парк с южной городской магистрали будет размещен концертный комплекс - центр искусств с "театром на воде" (здесь будут проводиться народные гуляния, ярмарки с театрализованными представлениями). В парке будут организованы прогулочные маршруты (конные, велосипедные, лыжные и пешеходные).

Проектные предложения генерального плана по организации парковой зоны в основном продолжают идеи проекта по детальной организации лесопарковой зоны района "Сосновка" и соответствуют разработанным в этом проекте функциональным зонам на территории парка. Проект был разработан институтом "Ленгипрогор" в 1990 г.

Проект генерального плана предлагает новые площадки учреждений отдыха в южной части парка (существующий туберкулезный санаторий предложен к выносу в район).

При впадении р. Везелки в Северский Донец будет построен речной вокзал и пристани на Северском Донце - для прогулочных судов.

Набережные будут построены и по берегам Везелки (от новой площадки университета до новой городской магистрали, ведущей в Западный планировочный район).

Городские пляжи на берегах Северского Донца и Везелки, а также в Дальних Песках будут оборудованы для отдыха горожан.

На территории Западного района размещаются:

общегородская коммунальная зона;

зона специального назначения (площадка нового городского кладбища и площадка для возможного строительства крематория, а также площадки мусороперерабатывающего завода и полигона бытовых отходов).

Несанкционированное кладбище, возникшее на склоне "Западной" горы (с санитарно-защитной зоной 300 м), закрытое в настоящее время, к концу расчетного срока генерального плана будет иметь санитарно-защитную зону 50 м, что даст возможность освоения дополнительных территорий под жилищное строительство.

На территории Центрального района размещаются три площадки режимных территорий.

На территории Восточной промзоны будет размещена к концу расчетного срока новая площадка СИЗО.

Выводы:

1. Проект генерального плана сохраняет планировочную структуру исторического общественного центра города и развивает ее в соответствии с территориальными и природными особенностями районов города.

2. Исторический центр города будет представлять многофункциональную историческую зону (центр деловой и коммерческой активности Белгородской области).

3. В проекте учтены территориальные и планировочные возможности Белгорода, а также природные особенности различных районов города.

4. Проект предусматривает планировочную организацию промышленных зон и территорий инвестиционного назначения.

5. Проект предлагает создание единой системы зеленых насаждений с выходами за пределы города.

6. Проект предусматривает планировочные мероприятия по улучшению транспортных связей между планировочными районами, промышленными зонами и общественным центром города.

7. Проект определяет территории инвестиционной привлекательности.

8. Проект предлагает функциональное зонирование территорий города с выделением территориальных зон.

Объемно-пространственная композиция города

Основные принципы формирования пространственной среды города следующие:

- формирование системы зеленых насаждений и охраняемых природных территорий;

- выявление индивидуальных особенностей районов города (исторических и природных);

- своеобразие ландшафтной структуры территории;

- выявление специфического характера городской среды;

- выявление зон общественных центров и наиболее ответственных градостроительных узлов.

Природные особенности четырех районов города будет выявлять и подчеркивать индивидуальный подход к объемно-пространственному решению этих районов.

Сложившийся исторический общественный центр города имеет, в основном, двух- и трехэтажную застройку памятников истории культуры и четырех- и пятиэтажную застройку рядовых зданий.

Выстроенные в последние годы жилые здания повышенной этажности подчеркивают значимость общегородского центра, создают контраст восприятия современных и исторических зданий. Немаловажная роль отводится "архитектуре" зеленых насаждений (высокоствольные, низкие и партерные зеленые насаждения), а также архитектуре малых форм, декоративным бассейнам, фонтанам и др.

Кроме этого проект предлагает введение в пространственную среду городской застройки архитектурно-декоративных композиций, раскрывающих древнюю и современную историю города.

Все эти элементы обогащают городскую среду и помогают создавать индивидуальный образ районов города.

Немаловажную роль будет иметь жилая застройка северного склона Харьковской горы: в данном случае большое значение имеет силуэт застройки, ее обращенность к центру города.

Жилая застройка набережных левого берега Северского Донца должна иметь раскрытие и обращенность к реке. Силуэт этой застройки будет восприниматься из центральной части города.

Здесь также большая роль отводится зеленым насаждениям. Контраст высокоствольной зелени парков, открытых пространств, спортивных зон и водной глади Северского Донца с живописными склонами Харьковской горы обогатит эстетическое восприятие этой части города.

В Западном планировочном районе города проект предлагает максимальное использование рельефа (строительство жилых и общественных зданий на террасах) с широким применением зеленых насаждений - бульварных колец. Общественный центр района раскрыт в сторону исторического центра города.

Увеличение этажности жилых зданий по мере приближения к общественному центру, размещенному на самых высоких отметках, подчеркивает его значимость.

Основные градостроительные узлы (въезды в город, в районы, в общественные центры) проект предлагает выделить постановкой комплексов зданий повышенной этажности.

Выводы: Предложенные проектом генерального плана основные принципы формирования объемно-пространственной среды городской застройки помогут создать запоминающийся облик города.

Баланс территории

Настоящий баланс составлен на основании обмера чертежа опорного плана города для характеристики его современного состояния и основного чертежа, характеризующего расчетный срок генплана.

Таблица

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Территориальная зона | Современное состояние | Расчетный срок |
| тыс. га | %% | тыс. га | %% |
| 1 | Жилая зона | 2,9 | 18,9 | 4,09 | 26,6 |
| 1.1. | многоэтажная застройка | 0,64 | 4,2 | 1,28 | 8,3 |
| 1.2. | застройка средней этажности | 0,15 | 1 | 0,38 | 2,5 |
| 1.3. | коттеджная застройка | 0,15 | 1 | 1,01 | 6,6 |
| 1.4. | усадебная застройка | 1,57 | 10,2 | 1,03 | 6,7 |
| 1.5. | коллективные садоводства | 0,39 | 2,5 | 0,39 | 2,5 |
| 2. | Общественно-деловая зона | 0,2 | 1,4 | 0,44 | 2,9 |
| 2.1. | зоны городских и районных центров | 0,1 | 0,7 | 0,31 | 2 |
| 2.2. | участки крупных обществ. учреждений | 0,1 | 0,7 | 0,13 | 0,9 |
| 3. | Производственная зона | 1,72 | 11,1 | 1,76 | 11,5 |
| 3.1. | промышленность | 0,76 | 4,9 | 0,77 | 5 |
| 3.2. | коммунально-складские территории | 0,71 | 4,6 | 0,72 | 4,7 |
| 3.3. | инженерно-транспортные организации | 0,25 | 1,6 | 0,27 | 1,8 |
| 4. | зона транспортной инфраструктуры | 1,07 | 7 | 2 | 13,1 |
| 4.1. | аэропорт | 0,14 | 0,9 | 0,14 | 0,9 |
| 4.2. | железнодорожный транспорт | 0,33 | 2,2 | 0,33 | 2,2 |
| 4.3. | улицы, дороги, площади, проезды | 0,6 | 3,9 | 1,53 | 10 |
| 5. | Рекреационная зона | 1,74 | 11,4 | 2,24 | 14,7 |
| 5.1. | зеленые насаждения общего пользования | 0,21 | 1,4 | 0,64 | 4,2 |
| 5.2. | лесопарки | 1,15 | 7,5 | 1,15 | 7,5 |
| 5.3. | водоемы | 0,24 | 1,6 | 0,28 | 1,9 |
| 5.4. | пляжи | 0,02 | 0,1 | 0,03 | 0,2 |
| 5.5. | детский зоопарк и ботанический сад | 0,04 | 0,3 | 0,04 | 0,3 |
| 5.6. | учреждения отдыха | 0,08 | 0,5 | 0,1 | 0,6 |
| 6. | Зона сельхозиспользования | 2,7 | 17,6 | 0,67 | 4,4 |
| 6.1. | пашня | 2,49 | 16,3 | 0,45 | 2,9 |
| 6.2. | теплицы | 0,06 | 0,4 | 0,06 | 0,4 |
| 6.3. | огороды | 0,1 | 0,6 | 0,09 | 0,6 |
| 6.4. | питомники и оранжереи | 0,05 | 0,3 | 0,07 | 0,5 |
| 7. | Зона естественного ландшафта | 4,15 | 27,2 | 3,33 | 21,8 |
| 7.1. | луга и кустарники | 2,84 | 18,6 | 2,28 | 15 |
| 7.2. | болота | 0,13 | 0,9 | 0,1 | 0,6 |
| 7.3. | прочие территории | 1,18 | 7,7 | 0,95 | 6,2 |
| 8. | Зона специального назначения | 0,4 | 2,6 | 0,36 | 2,3 |
| 8.1. | карьеры | 0,28 | 1,8 | 0,2 | 1,3 |
| 8.2. | кладбища | 0,12 | 0,8 | 0,16 | 1 |
| 9. | Режимные территории | 0,43 | 2,8 | 0,42 | 2,7 |
|  | Всего | 15,31 | 100 | 15,31 | 100 |

Кроме того, в генеральном плане выделены территории зоны инвестиционного назначения площадью порядка 610 га, в т.ч. занимаемые в настоящее время усадебной застройкой - 390 га, инженерно-транспортной инфраструктурой - 110 га, коммунально-складскими территориями - 10 га, прочими территориями - 100 га.

По формам собственности земли гор. Белгорода согласно данным комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Белгорода на конец 2002 г. распределяются следующим образом.

Из 15310 га общей площади земельного фонда 92,3 % находится в государственной и муниципальной собственности, 7,5 % - в собственности граждан, 0,2 % - в собственности юридических лиц.

В составе государственной и муниципальной собственности:

- 1,5 % предоставлено гражданам во владение и пользование (земли жилой застройки) или предоставлено в аренду (земли жилой застройки и сельскохозяйственного использования)

- и 23,7 % - юридическим лицам в пользование (земли жилой застройки, промышленной, коммунально-складской застройки, железнодорожного транспорта, особо охраняемых территорий, земли режимных объектов) или предоставлено в аренду (земли жилой и общественной застройки, промышленной, коммунально-складской застройки, земли сельскохозяйственного использования).

В собственности граждан находятся земли жилой застройки (индивидуальная застройка) и земли сельскохозяйственного использования (коллективные сады).

При составлении опорного плана города территории в западной и юго-западной частях города, выделенные населению под коттеджное строительство и освоенные всего на 10 - 20 %, в связи с неопределенностью выделения этих застроенных участков на плане, условно показаны как существующая коттеджная жилая застройка. При составлении баланса территории города под коттеджной застройкой учтены территории, примерно соответствующие реально застроенным территориям в размере 15 % от всего массива отведенных территорий (порядка 145 га). Остальные неосвоенные территории (около 5 % территории города) учтены как территории с прежней функцией - в составе зоны сельхозиспользования.

Распределение территории города по отдельным зонам представлено на рисунках 1 и 2.

Как следует из приведенного баланса, значительную часть территории города в пределах городской черты (до 46 %) занимают территории, не свойственные городским функциям - территории сельхозиспользования и территории естественного ландшафта, что свидетельствует о достаточных территориальных резервах для развития города.

В перспективе развитие города согласно генплану происходит преимущественно на этих территориях, площадь которых к расчетному сроку сокращается до 26 % территории города в пределах горчерты.

Ориентировочный баланс освоенной части территории города (без учета вышеупомянутых зон сельхозиспользования и естественных ландшафтов) может быть представлен в следующем виде:

┌───┬─────────────────────────────────────┬──────────────────────────────┐

│ N │ │ Структра (%%) │

│п/п│ Территориальная зона ├─────────────┬────────────────┤

│ │ │ современная │ проектная │

├───┼─────────────────────────────────────┼─────────────┼────────────────┤

│ 1.│ Жилая │ 34,5 │ 36 │

│ 2.│ Общественно-деловая │ 2,5 │ 4 │

│ 3.│ Производственная │ 20,5 │ 15,5 │

│ 4.│ Транспортной инфраструктуры │ 12,5 │ 17,5 │

│ 5.│ Рекреационная │ 20,5 │ 20 │

│ 6.│ Спецназначения и режимная │ 9,5 │ 7 │

├───┴─────────────────────────────────────┼─────────────┼────────────────┤

│ Итого │ 100 │ 100 │

└─────────────────────────────────────────┴─────────────┴────────────────┘

Удельный вес территориальных зон в общей территории освоенной части города в этом случае примерно в два раза выше, чем в структуре города в официальных городских границах.

Общий прирост освоенных городских территорий до расчетного срока составит порядка 2,8 тыс. га, в том числе жилой зоны - 1,2 тыс. га, зоны транспортной инфраструктуры - 0,9 тыс. га, рекреационной зоны - 0,5 тыс. га, общественно-деловой зоны - не менее чем на 0,2 тыс. га.

Согласно генплану перспективные территориальные резервы в рамках современной городской черты за пределами расчетного срока составят порядка 4,0 тыс. га - территории сельхозназначения 0,67 тыс. га и естественные ландшафты 3,33 тыс. га (см. табл. 14.1).

При расширении четырех территориальных зон (жилой, общественно-деловой, транспортной инфраструктуры и рекреационной) в сложившихся пропорциях на величину резерва (т.е. 4,0 тыс. га) и сохранении производственной, спецназначения и режимной зон на современном уровне территориальные резервы жилой зоны составят порядка 1,8 тыс. га на 5-6 млн. кв. м жилой площади или на 130 - 160 тыс. чел.

Таким образом, суммарную емкость территории города в пределах современной горчерты ориентировочно можно оценить за пределами расчетного срока по жилому фонду в 18-19 млн. кв. м, что при жилобеспеченности 35 - 40 кв. м/чел соответствует 450 - 550 тыс. чел.

Однако, по всей вероятности, процесс расселения после расчетного срока (а может быть и ранее) скорее всего пойдет преимущественно по пути освоения ближнего пояса Белгородской агломерации.

Этот вопрос требует специального системного изучения в рамках проблем Белгородской агломерации в составе всех пяти пригородных районов Белгорода.

Первоочередные мероприятия

Развитие города на период первой очереди до 2010 г. будет происходить в условиях дальнейшего развития и укрепления его экономической базы, совершенствования социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры города.

Отличительной особенностью первого этапа будет сочетание экстенсивного и интенсивного путей развития города в рамках сложившихся специализации и направлений его развития.

Население города на первую очередь будет увеличиваться замедляющимися темпами при постепенном улучшении показателей естественного движения населения и умеренном его механическом приросте и предположительно достигнет 360 тыс. чел.

Промышленность, как основа экономики города, на период первой очереди активно использует экстенсивный фактор своего развития (рост численности занятых на 20 %), что в условиях роста численности населения города происходит без какого-либо ущерба для развития социальной сферы обслуживания населения. Количество объявленных вакансий в экономике города (более 20 тыс. мест в 2002 г.) в 1,5 - 2 раза превышает численность ищущих работу. Реальность роста численности занятых в экономике города на первую очередь подтверждается, в частности, также материалами анкетного обследования ведущих предприятий города.

Проблемы г. Белгорода (в т.ч. и градостроительные) в условиях формирующейся Белгородской агломерации затруднительно решать изолированно от ее периферийной зоны.

Численность населения Белгородской агломерации на первую очередь может достигнуть 650 - 680 тыс. чел. При этом население периферийной зоны составит порядка 300 тыс. чел., или около 45 % населения всей агломерации.

Проявившиеся за последние годы и все более усиливающиеся центробежные тенденции приводят к дальнейшей интеграции Белгородской агломерации. Это проявляется в увеличении трудовой маятниковой миграции, совместном использовании территорий под жилищное и дачное строительство, учреждения отдыха, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

Одно из стратегических направлений развития Белгорода, реализуемых на первую очередь, - параллельное развитие как самого города в пределах городской черты, так и развитие периферийной зоны агломерации. Это означает увеличение свободы выбора в расселении и размещении жилищно-гражданского строительства, в частности, строительство малоэтажного жилья усадебного типа, ориентированного прежде всего на периферийную зону агломерации.

К первоочередным задачам генерального плана следует отнести необходимость упорядочения планировки и землепользования территорий производственных и других зон для беспрепятственного развития всех сфер предпринимательской деятельности. Важной первоочередной задачей является упорядочение застройки производственных территорий города и, прежде всего, Западной и Восточной промышленных зон. Необходимо выявление, оценка и правовое закрепление площадок инвестиционной привлекательности с тем, чтобы они могли бы быть незамедлительно включены в хозяйственный оборот по мере востребованности со стороны предпринимателей. В этих целях генпланом выделено около 610 га территорий инвестиционного назначения.

Важнейшей первоочередной организационной задачей развития города следует считать упорядочение и координацию имеющегося в городе научно-исследовательского и конструкторско-проектного потенциала города в направлении координации и консолидации этих работ по решению наиболее актуальных проблем города (экология, городское хозяйство и экономика города, жилищно-коммунальное хозяйство в рыночных условиях, строительство и др.). Эти функции может взять на себя координационный центр научных исследований, разработок и инновационных технологий при администрации города. Не исключено, что такой центр необходимо создать на уровне всей области (вместо городского) при ее губернаторе. Более подробно см. раздел "Гипотеза перспективного социально-экономического развития".

Определенные организационно-хозяйственные затруднения при современной системе административного устройства могут возникнуть в связи с развитием Белгородской агломерации.

Белгородская агломерация со временем все больше будет превращаться в единую социально-экономическую общность, когда интересы одного муниципального образования все в большей степени будут реализовываться на территории другого соседнего муниципального образования - трудовая маятниковая миграция, жилищное (основное жилье), дачное и садоводческое (второе жилье) строительство для жителей Белгорода в пригородных районах, общие объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, учреждений отдыха, необходимость общих природоохранных мероприятий и др.

В то же время субъекты управления в лице муниципальных образований администрации г. Белгорода и администраций соответствующих пригородных районов, в ведении которых будут находиться "свои" территории, остаются прежними.

В условиях продолжающегося объективного процесса - формирования Белгородской агломерации, - все в большей степени будет проявляться несоответствие объекта и субъекта управления.

Сфера взаимных интересов будет постоянно расширяться, территориальное несовпадение получаемых доходов, инвестиционных вложений и результатов может привести к закономерным негативным последствиям в виде незаинтересованности (отказе или противодействии) одних муниципальных образований в реализации тех или иных проектов или мероприятий, выгоды от которых получают другие.

Основными принципиальными направлениями выхода из сложившейся ситуации могут быть:

1. Объединение муниципальных образований, входящих в Белгородскую агломерацию, в одно муниципальное образование. В этом случае отпадает необходимость межмуниципальных согласований. Координация действий хозяйственных организаций в этом случае может быть упрощена. Однако при значительном (в 1,5 - 2 раза) увеличении Белгородского муниципального образования до размеров агломерации встанет вопрос об образовании дополнительных управленческих звеньев по типу существующих в г. Белгороде Западного и Восточного округов и закреплении многоступенчатого управления. Структура хозяйственного комплекса существенно усложнится, прежде всего за счет сельского хозяйства, как самостоятельной отрасли.

Этот путь является, по меньшей мере, проблемным.

2. Промежуточным решением и разновидностью объединения всех пригородных районов (муниципальных образований) в одно могло бы стать постепенное присоединение к Белгороду по мере надобности прилегающих территорий (частей пригородных районов), т.е. постепенное расширение городской черты. Однако оно не решает кардинально все проблемы агломерации, и увеличение территории города с расширением городской черты при наличии территориальных резервов в самом городе представлялось бы странным и каждый раз нуждалось бы в обоснованиях.

Такой путь явился бы наиболее болезненным для организации управления, имея в виду также юридические сложности периодического административного переустройства и потому является еще более проблемным, чем первый.

3. Совершенствование правовых взаимоотношений между субъектами градостроительной деятельности и финансовых отношений при сохранении существующего административного устройства. Приемлемым состоянием в этом случае могло бы быть состояние постоянного отслеживания (мониторинг) каких-либо существенных изменений, касающихся доходов и расходов территории и их корректура (балансирование). При сохранении существующих муниципальных образований это предполагает постоянные межбюджетные перераспределения между ними, что потенциально может порождать взаимные претензии при отсутствии идеально отлаженного механизма таких отношений.

4. Градостроительный договор - соглашение, заключаемое органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами градостроительной деятельности в интересах договаривающихся сторон. Градостроительный договор касается, в частности, финансирования разработок и реализации градостроительных проектов и взаимных расчетов сторон, включая определение долевого участия сторон, компенсации сторонам ущерба, порядок использования объекта, находящегося в совместном пользовании и т.д.

Метод реализации градостроительных решений посредством градостроительного договора в принципе мог бы стать наиболее эффективным выходом из создавшегося положения.

Жилищное строительство

Объем нового жилищного строительства на первую очередь определен в 2050 тыс. кв. м, в том числе 22 % малоэтажная застройка усадебного типа. На конец первой очереди общий объем жилого фонда города достигнет порядка 8280 тыс. кв. м, при котором при населении 360 тыс. чел жилобеспеченность составит 23 кв. м/чел.

Таким образом, новый, построенный за период первой очереди, жилой фонд составит 25 % жилфонда города в 2010 г. Среднегодовые объемы жилищного строительства всех видов и всех источников финансирования должны составить 250 тыс. кв. м.

Объем убыли морально и технически устаревшего жилого фонда на I очередь принят в размере современного ветхого жилого фонда (порядка 110 тыс. кв. м или всего 1,7 % существующего жилфонда). Преимущественно это 1-2-этажный муниципальный и индивидуальный жилой фонд.

При этом с целью недопущения увеличения ветхого жилого фонда необходимо его поддержание в удовлетворительном состоянии и не доводить его до состояния ветхости, когда он уже не подлежит восстановлению.

В ближайшей перспективе следует ожидать дальнейшего увеличения разнообразия в области жилищного строительства, как в части комфортности и благоустройства возводимого жилья, так и в части форм организации и финансирования строительства.

Актуальной задачей первоочередного этапа реализации генерального плана остается обеспечение жильем малообеспеченных и малоимущих граждан города, состоящих на учете на улучшение жилищных условий. Большая часть (не менее 60 - 70 %) муниципального социального жилья средней комфортности в рамках данной программы должна быть построена в период первой очереди. При этом в целях ускорения# жилищной проблемы этой части населения предоставление жилья может осуществляться не только безвозмездно (бесплатно), но и с частичным использованием средств очередников на льготных условиях.

Более подробно вопросы жилищной политики (в том числе первоочередные) изложены в разделе 8.1 "Жилой фонд" в т. 1.

# Архитектурно-планировочная организация территории

Основная задача генерального плана - создание комфортной среды проживания для жителей города - должна начать осуществляться уже в период до 2010 года.

В проекте генерального плана ставится и решается задача в период до 2010 года создание# композиционно завершенных территорий жилой и общественной застройки в различных районах города.

Жилая зона

Центральный планировочный район

Генеральный план считает целесообразным в период до 2010 года выделить для реконструкции территории, прилегающие к общественному центру города, застроенные в настоящее время и требующие выборочной реконструкции, в связи с моральным износом и ветхостью существующей застройки. Это кварталы:

- в "Савино" по Октябрьской улице;

- по Парковой улице;

- ограниченные улицами Садовая - Мичурина - Н. Чумичева - Павлова;

- ограниченные улицами Гостенская - Пушкина - Победы - Пр. Славы;

- западнее ул. Б. Хмельницкого (южнее завода "Энергомаш" по ул. Преображенской).

В этих районах первоочередного строительства, прежде всего, необходимо провести детальное обследование каждого здания "на местности" и только после этого решать "судьбу" зданий (снос, капитальный ремонт или реконструкция).

В проекте предлагается строительство, в основном, средне- и многоэтажных зданий (5 эт.) и выше (в градостроительных узлах), кроме того, необходимых учреждений культурно-бытового обслуживания.

Южный планировочный район

Для осуществления жилищного строительства в период до 2010 года в проекте предлагаются следующие территории:

- северный склон Харьковской горы - 2-ая очередь микрорайона "Салют" - застройка многоэтажными жилыми зданиями с учетом рельефа (террасирование, подпорные стенки и т.д.) с необходимым культурно-бытовым обслуживанием;

- микрорайон "Магистральный", квартал, западнее "Магистрального" и квартал "Тальвег" по ул. Лермонтова;

- продолжится строительство в микрорайоне "Луч", квартале "Луч" и в микрорайоне N 11; застройка этих микрорайонов завершает застройку южной части города (не только на первую очередь строительства, но и на расчетный срок генерального плана) и должна придать парадность и индивидуальность южному фасаду города.

Восточный планировочный район

В проекте предлагается в период до 2010 года строительство двух микрорайонов многоэтажной застройки, выходящих на берег Северского Донца и планировочно обращенных к исторической части города. Строительство этих микрорайонов будет вестись частично на свободных территориях, частично на сносе усадебной застройки, при этом потребуется соответствующая инженерная подготовка территории - подсыпка, т.к. часть территории жилой застройки находится ниже уровня 1 % паводка.

Многоэтажная жилая застройка на пересечении Корочанской и Волчанской улиц получит развитие вдоль берега Северского Донца в юго-восточном направлении до Михайловского шоссе. Строительство будет вестись со сносом усадебной застройки.

Южнее Михайловского шоссе (напротив завода "Новатор") на Волчанской улице с раскрытием в сторону Северского Донца будет построен многоэтажный градостроительный комплекс с необходимым обслуживанием, который станет композиционным акцентом жилой застройки на берегу Северского Донца.

Во всех планировочных районах города к концу 2010 года будет закончено строительство микрорайонов коттеджной застройки с необходимым культурно-бытовым обслуживанием:

Центральный район

- в районе ул. Кутузова (в северной части района);

- по ул. Черникова, Автозаводской и ул. Декабристов (в западной части района);

- в "Савино" (севернее ул. Октябрьской).

Южный район

- микрорайон "Репное";

- микрорайон "Новый" и коттеджи севернее и восточнее завода "Луч".

Восточный район

- микрорайон "Восточный" и коттеджи севернее ул. К. Заслонова;

- микрорайон в районе Дорогобужино.

Западный район

- микрорайон "Юго-Запад-2".

Все жилые зоны планировочных районов города будут обеспечены удобными пешеходными и транспортными связями.

Общественно-деловые зоны

(зоны общественного центра города и центров планировочных районов)

Общественный центр города, исторически сложившийся в Центральном планировочном районе, продолжит развитие к 2010 году.

В проекте генерального плана предлагается освобождение первых этажей жилых зданий в центральной части города под учреждения культурно-бытового обслуживания и торговли - клубы по интересам, клубы молодежи, ателье, парикмахерские, кафе, магазины, рестораны и т.п., а также офисы и другие предприятия малого бизнеса и индивидуальной трудовой деятельности.

"Насыщение" первых этажей зданий другими функциями приведет к обогащению архитектурного облика отдельных улиц и, в конечном счете, всего центра города уже к концу 2010 года.

Общегородской общественный центр будет развиваться на юг: на реке Везелке (южнее театра) по центральной оси будет организован декоративный круглый бассейн с фонтаном, южнее которого целесообразно начать строительство площади искусств для будущих общественных зданий (театрально-концертного комплекса, киноцентра и центра творческих организаций).

Южнее железнодорожных путей на склоне Харьковской горы будет построен комплекс рынка "Салют".

В общественном центре Южного планировочного района будет построено здание супермаркета.

Возникнут центры обслуживания у вновь построенных микрорайонов.

Въезды в город с южной стороны (по пр. Щорса) и с юго-западной (по ул. Магистральной) подчеркнут многоэтажные градостроительные комплексы с обслуживанием.

Въезд в Восточный планировочный район будет выявлять общественный центр (на пересечении Корочанской и Волчанской улиц), все элементы (здания) которого должны составлять единый комплекс с существующим Дворцом культуры.

Строительство жилых и общественных зданий на территориях месторождений должно осуществляться с использованием технических мероприятий, обеспечивающих устойчивость зданий к просадкам, и согласовываться органами Госгортехнадзора.

В период до 2010 года, кроме жилищного строительства и учреждений культурно-бытового обслуживания, будут комплексно развиваться все структурные элементы жизнеобеспечения в городе - инженерная инфраструктура, транспортно-дорожная сеть, инженерная подготовка, благоустройство и озеленение территорий города.

Производственная зона

В период до 2010 года в Западной и Восточной промзонах целесообразно более активно продолжить благоустройство территорий около промышленных предприятий и коммунально-складских организаций - озеленение санитарно-защитных зон, организация проездов и автостоянок при въездах на территории промышленных предприятий и коммунально-складских организаций.

Кроме того, представляется целесообразным начать в период до 2010 года упорядочение территорий производственной зоны, выявление свободных территорий для последующего их использования (территории инвестиционно-производственного развития).

Рекреационная зона

В период до 2010 года продолжится освоение рекреационной зоны - активного и пассивного отдыха.

Генеральный план предлагает озеленение территорий:

Центральный планировочный район:

- прибрежные территории р. Везелки в центральной части города (от ул. Харьковской до новой городской магистрали, ведущей в Западный планировочный район).

Южный планировочный район:

- озеленение оврагов у микрорайонов "Репное", "Магистральный", N 11, "Луч" и "Новый".

Западный планировочный район:

- озеленение оврагов у микрорайона "Юго-Запад" и прибрежных территорий р. Гостенки;

- будет активно осваиваться территория ботанического сада.

Восточный планировочный район:

- озеленение прибрежных территорий р. Северский Донец в районах: двух микрорайонов многоэтажной застройки на левом берегу Северского Донца, микрорайона по ул. Волчанской, пляжной зоны около ул. Корочанской и территорий рядом с коттеджной застройкой около Дорогобужино.

Территория лесопарка "Сосновка" также начнет благоустраиваться применительно к проекту по организации лесопарковой зоны района "Сосновка", разработанному институтом Урбанистики ("Ленгипрогор") в 1990 г.

В период до 2010 года предлагается развитие существующих учреждений оздоровительного отдыха в юго-восточной части города. В связи с этим целесообразно выполнить работы по организации внутреннего водоема и пляжей около учреждений детского отдыха.

В районе дороги, ведущей к гостинице "Белогорье", в период до 2010 года целесообразно начать строительство аквапарка.

Необходимо благоустроить пляжи на реках Северский Донец и Везелка.

По берегам Северского Донца и Везелки целесообразно начать строительство и достроить существующие набережные (с зелеными откосами) с дорожками для велосипедистов и электрокар:#

на р. Везелке:

- у микрорайонов западнее университета, у спортивной зоны университета;

- в центральном парке.

на р. Северский Донец:

- в Восточном планировочном районе около двух микрорайонов на левом берегу Северского Донца и далее вдоль пляжной зоны в юго-восточном направлении у многоэтажной застройки по ул. Волчанской и до градостроительного комплекса (южнее Михайловского шоссе).

В Восточном планировочном районе к 2010 г. будут освоены территории спортивной зоны на правом берегу Северского Донца (напротив двух микрорайонов на левом берегу Северского Донца).

Будет осваиваться под спортивные площадки часть территории рекреационной зоны в Западном планировочном районе около микрорайонов "Юго-Запад" и существующей усадебной застройки.

Начнется освоение спортивной зоны в Южном планировочном районе на правом берегу Северского Донца в южной части города.

Будет построен спортивный комплекс университета на правом берегу р. Везелки (в Центральном планировочном районе).

Зона охраны среды

Режим охраны, а также новое строительство и изменение функций зданий на территории историко-культурного заповедника и охраны зон памятников истории и культуры должен соответствовать положениям проекта "Охраны# памятников истории и культуры исторического центра г. Белгорода", выполненного в 1991 г. Харьковским инженерно-строительным институтом.

Целесообразно начать восстановление усадеб Ластовской и Волковой для будущей организации в них музеев дворянского быта 19 в.

Освоение охраняемых природных территорий запрещается без согласования с Главным управлением природных ресурсов и охраны окружающей среды по Белгородской области Министерства природных ресурсов Российской Федерации; в соответствии с законом о Лесном кодексе РФ (2003 г., статья 65 "Порядок согласования мест строительства объектов, влияющих на состояние и воспроизводство лесов"). Землеотводы согласовываются органами лесного хозяйства Белгородской области.

ГАРАНТ:

По-видимому, в тексте предыдущего абзаца допущена опечатка. Имеется в виду Лесной кодекс РФ

Зона специального назначения

В Западном планировочном районе (западнее мусороперерабатывающего завода) начнется освоение новой территории городского кладбища; при необходимости может быть начато строительство крематория.

Территории отработанных месторождений необходимо рекультивировать и озеленять.

Зона режимных территорий

Начатая строительством площадка СИЗО в Восточной промзоне будет закончена в период до 2010 года - это обстоятельство даст возможность освободить территорию существующего СИЗО на Белгородском проспекте и, по возможности, использовать существующие здания (с их реконструкцией) для будущего учебного комбината.

В период до 2010 года целесообразно начать вывод ГУП "Учреждения ЮС-321/5" из лесопарковой зоны за пределы города (в район).

Территории инвестиционного назначения

Представляется целесообразным в период до 2010 года в случаях появления частных инициатив:

- начать освоение территорий инвестиционного назначения, предложенных проектом генерального плана в промышленных зонах (т.е. зон инвестиционно-производственного развития), для размещения различных производств, не увеличивающих санитарно-защитные зоны предприятий;

- в соответствии с градостроительными регламентами в жилых зонах (территории усадебной застройки и кварталы многоэтажной застройки), попадающих в санитарно-защитные зоны промышленных предприятий и названных генеральным планом зонами инвестиционного назначения, могут размещаться предприятия малого бизнеса, офисы и др. организации.

Выводы:

Предложенные архитектурно-планировочные мероприятия в период до 2010 года дадут возможность:

- дальнейшего развития планировочной структуры города;

- создания композиционно законченных территорий жилой и общественной застройки во всех планировочных районах города;

- повышения значения общественного центра города и общественных центров планировочных районов и их дальнейшего развития как многофункциональных структур;

- дальнейшего развития рекреационной зоны во всех планировочных районах города;

- улучшения организации производственных зон;

- улучшения транспортных связей между планировочными районами, промышленными зонами и общественным центром города;

- улучшения функционального зонирования территории города.

# Основные технико-экономические показатели генерального плана г. Белгорода

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NN п/п | Показатели | Единица измерения | Современное состояние | Первая очередь | Расчетный срок |
| 1. | Территория |  |  |  |  |
| 1.1. | Общая площадь земель в пределах городской черты, в том числе территории: | тыс. га/кв. м на чел. | 15,31/453 | 15,31/425 | 153,1/383 |
| 1.1.1 | жилых зон, из них: | тыс. га/% | 2,91/18,9 | 3,29/21,5 | 4,09/26,6 |
|  | - многоэтажная застройка | тыс. га/% | 0,65/4,2 | 0,85/5,5 | 1,28/8,3 |
|  | - застройка средней этажности | тыс. га/% | 0,15/1,0 | 0,15/1,0 | 0,38/2,5 |
|  | - малоэтажная застройка,в том числе: | тыс. га/% | 1,72/ИЛ# | 1,90/12,4 | 2,04/13,3 |
|  | - малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками | тыс. га/% | 0,15/0,9 | 0,44/2,9 | 11/6,6 |
|  | - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками | тыс. га/% | 1,57/10,2 | 1,46/9,5 | 1,03/6,7 |
|  | - садоводства | тыс. га/% | 0,39/2,6 | 0,39/2,6 | 0,39/2,6 |
| 1.1.2 | общественно-деловых зон | тыс. га/% | 0,20/1,3 | 0,28/1,8 | 0,44/2,9 |
| 1.1.3 | производственных зон | тыс. га/% | 1,72/11,2 | 1,72/11,2 | 1,77/11,6 |
| 1.1.4 | зон инженерной и транспортной инфраструктур | тыс. га/% | 1,07/7,0 | 1,35/8,8 | 2,00/13,1 |
| 1.1.5 | рекреационных зон | тыс. га/% | 1,74/11,4 | 1,90/12,4 | 2,24/14,7 |
| 1.1.6 | зон сельскохозяйственного использования | тыс. га/% | 2,70/17,6 | 2,20/14,4 | 0,68/4,4 |
| 1.1.7 | зон специального назначения | тыс. га/% | 0,40/2,6 | 0,40/2,6 | 0,36/2,3 |
| 1.1.8 | режимных зон | тыс. га/% | 0,43/2,8 | 0,43/2,8 | 0,42/2,7 |
| 1.1.9 | иных зон | тыс. га/% | 4,14/27,1 | 3,74/24,5 | 3,31/21,6 |
| 1.2. | Из общей площади земель территории общего пользования, из них: | тыс. га/% |  |  |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | тыс. га/% | 0,21/1,4 | 0,35/2,3 | 0,64/4,2 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площади | тыс. га/% | 0,60/3,9 | 0,90/5,9 | 1,53/10,0 |
| 1.3. | Из общей площади - территории неиспользуемые, требующие специальных инженерных мероприятий | тыс. га/% |  |  |  |
| 1.4 | Из общей площади территории резерва для развития поселения | тыс. га/% | 6,84/44,7 | 5,94/38,9 | 3,99/26,0 |
| 1.5. | Из общего количества земель поселения: | тыс. га/% | 15,31/100 | 15,31/100 | 15,31/100 |
|  | - земли федеральной собственности | тыс. га/% | 14,14/92,3 | 0,43/2,8 | 0,42/2,8 |
|  | - земли субъекта РФ | тыс. га/% |  | 13,38/87,4 | 12,79/83,6 |
|  | - земли муниципальной собственности | тыс. га/% |  |  |  |
|  | - земли частной собственности | тыс. га/% | 1,17/7,7 | 1,50/9,8 | 2,10/13,7 |
| 2. | Население |  |  |  |  |
| 2.1. | Численность населения с учетом подчиненных административно- территориальных образований, в том числе; | тыс. чел. | 337,6 | 360 | 400 |
|  | собственно города |  | 337,6 | 360 | 400 |
|  | других поселений |  | - | - | - |
| 2.2. | Показатели естественного движения населения | тыс. чел./ на тыс. жит. в г. |  |  |  |
|  | прирост | -/- | - | - | - |
|  | убыль | -/- | -/3,2 - 4,0 | 2,2/0,8 | 2,9/0,3 |
| 2.3. | Показатели миграции населения | тыс. чел./ на тыс. жит. в г. |  |  |  |
|  | прирост | -/- | -/7,5 - 12,0 | 25/8,8 | 65/7,7 |
|  | убыль | -/- | - | - | - |
| 2.4. | Возрастная структура населения | тыс. чел./% | 337,6/100 | 360/100 | 400/100 |
|  | дети до 15 лет | -/- | 55,4/16,4 | 52/14,5 | 60/15 |
|  | население в трудоспособном возрасте | -/- | 217,6/64,5 | 220/61,0 | 200/50 |
|  | население старше трудоспособного возраста | -/- | 64,6/19,1 | 88/24,5 | 140/35 |
| 2.5. | Численность занятого населения, всего | тыс. чел./% | 172/100 | 190/100 | 190/100 |
|  | В материальной сфере, в том числе: | тыс. чел./% от занятого населения | 61,7/35,9 | 78/41,0 | 74,5/39,2 |
|  | Промышленность | -/- | 36,9/19,1 | 40/21,0 | 30/15,8 |
|  | Строительство | -/- | 9,6/5,6 | 11,5/6,1 | 10,5/5,6 |
|  | сельское хозяйство | -/- | 0,8/0,5 | 1,0/0,5 | 1,0/0,5 |
|  | наука | -/- | 0,9/0,5 | 2/1,1 | 4,5/2,4 |
|  | в сфере обслуживания | -/- | 65,4/38,0 | 67/35,3 | 72,5/38,2 |
|  | малые предприятия и индивидуальная трудовая деятельность | -/- | 44,9/26,1 | 45/23,7 | 43/22,6 |
| 2.6. | Число семей, имеющих жилобеспеченность ниже социальных норм (очередь на улучшение жилищных условий) | тыс. един. | 2,5 | 5 - 8 |  |
| 2.7. | Число вынужденных переселенцев и беженцев | тыс. чел. | 0,9 (2001 г.) |  |  |
| 3. | Жилищный фонд |  |  |  |  |
| 3.1. | Всего, в том числе: | тыс. кв. м/% | 6337/100 | 8280/100 | 12800/100 |
|  | государственный и муниципальный | тыс. кв. м/% | 2977/47 | 2080/25 | 1300/10 |
|  | частной собственности | тыс. кв. м/% | 3360/53 | 6200/75 | 11500/90 |
| 3.2. | Из общего фонда | тыс. кв. м/% | 6337/100 | 8280/100 | 12800/100 |
|  | - в домах 5 этажей и выше | тыс. кв. м/% | 5289/84 | 6881/83 | 10548/83 |
|  | - 3-4-этажных домах | тыс. кв. м/% | 258/4 | 258/3 | 670/5 |
|  | - в 1-2-этажных домах | тыс. кв. м/% | 790/12 | 1141/14 | 1582/12 |
|  | в малоэтажных домах с приквартирными участками | тыс. кв. м/% | 70/1 | 411/5 | 782/6 |
|  | в индивидуальных домах с приусадебными земельными участками | тыс. кв. м/% | 720/11 | 730/9 | 800/6 |
| 3.3. | Жилой фонд с износом 70 % и более - всего | тыс. кв. м/% | 106/1,7 | - | - |
| 3.4. | Убыль жилого фонда/% к существ | тыс. кв. м |  | 106/1,7 | 224/3,5 |
| 3.5. | Из общего объема убыли жилфонда | тыс. кв. м |  | 106/1,7 | 224/3,5 |
|  | убыль по техническому состоянию | тыс. кв. м |  | 106/1,7 | 224/3,5 |
| 3.6. | Существующий сохраняемый жилфонд | тыс. кв. м |  | 6231 | 6113 |
| 3.7. | Новое жилищное строительство, всего,в том числе: | тыс. кв. м/% |  | 2050/100 | 6687/100 |
|  | - за счет средств федерального бюджета, бюджета субъектов РФ, местных бюджетов | тыс. кв. м/% |  | 540/26 | 900/13 |
|  | - за счет средств населения | тыс. кв. м/% |  | 1510/74 | 5787/87 |
| 3.8. | Структура нового жилищного строительства, в том числе: | тыс. кв. м/% |  | 2050/100 | 6687/100 |
|  | - в домах 5 этажей и выше | тыс. кв. м/% |  | 1593/78 | 5260/79 |
|  | - 3-4-этажных домах | тыс. кв. м/% |  |  | 412/6 |
|  | - в 1-2-этажных домах | тыс. кв. м/% |  | 457/22 | 1015/15 |
|  | в малоэтажных домах с приквартирными участками | тыс. кв. м/% |  | 341/17 | 712/11 |
|  | в индивидуальных домах с приусадебными земельными участками | тыс. кв. м/% |  | 116/5 | 303/4 |
| 3.9. | Из общего объема нового жилищного строительства размещается: | тыс. кв. м/% |  | 2050/100 | 6687/100 |
|  | - на свободных территориях | тыс. кв. м/% |  | 1362/66 | 5215/78 |
|  | - за счет реконструкции существующей застройки | тыс. кв. м/% |  | 688/34 | 1472/22 |
| 3.10 | Обеспеченность жилого фонда | % |  |  |  |
|  | - водопроводом | % | 92 | 100 | 100 |
|  | - канализацией | % | 91 | 100 | 100 |
|  | - электроплитами | % | 12 | 14 | 15 |
|  | - газоснабжением | % | 86 | 86 | 85 |
|  | - централизованным теплоснабжением | % | 87 | 90 | 90 |
|  | - централизованным горячим водоснабжением | % | 89 | 90 | 90 |
| 3.11 | Средняя обеспеченность населения жилой площадью | кв. м/чел. | 18,8 | 23 | 32 |
| 4. | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | всего на 1000 чел. |  |  |  |
| 4.1. | Детские дошкольные учреждения | тыс. мест | 8,9/26 | 10,8/30 | 10,4/26 |
| 4.2. | Общеобразовательные школы | тыс. мест | 32,3/96 | 28,3/79 | 36,5/91 |
| 4.3. | Учреждения среднего специального образования | тыс. уч. | 9/27 | 11/31 | 12/30 |
| 4.4. | Высшие учебные заведения | тыс. студ. | 38/113 | 44/122 | 48/120 |
| 4.5. | Больницы | тыс. коек | 5,96/18 | 6,5/18 | 7,7/19 |
| 4.6. | Поликлиники | пос/см. | 11,6/34 | 13/36 | 16/40 |
| 4.7. | Предприятия розничной торговли,общественного питания: |  |  |  |  |
| 4.7.1 | предприятия розничной торговли | тыс. кв. м торг. площ. | 76,3/226 | 140/390 | 300/750 |
| 4.7.2 | рынки | тыс. торг. мест | 6,4/19 | 8/22 | 10/25 |
| 4.1.3# | предприятия общественного питания | тыс. посадочн. мест | 7,7/23 | 15/42 | 40/100 |
| 4.8. | Учреждения культуры и искусства: |  |  |  |  |
| 4.8.1 | театры | тыс. мест | 0,95/2,8 | 0,95/2,6 | 2,5/6,2 |
| 4.8.2 | учреждения клубного типа | тыс. мест | 5,0/15 | 7,0/19 | 8,0/20 |
| 4.8.3 | концертные залы | тыс. мест | 2,2/6,5 | 2,2/6,1 | 2,2/5,5 |
| 4.8.4 | библиотеки | единиц | 24 | 27 | 30 |
| 4.9. | Физкультурно-спортивные сооружения: |  |  |  |  |
| 4.9.1 | спортивные залы | тыс. кв. м | 11,6/34 | 125\*/350 | 140/350 |
| 4.9.2 | плавательные бассейны | тыс. кв. м | 1,0/3,0 | 25\*\*/69 | 30\*\*/75 |
| 4.9.3 | плоскостные сооружения | тыс. кв. м | 52,7/156 | 72/200 | 780/1950 |
| 4.10. | Учреждения коммунального хозяйства |  |  |  |  |
| 4.10.1 | гостиницы | тыс. мест | 0,75/2,2 | 0,95/2,6 | 1,6/4,0 |
| 4.10.2 | бани | тыс. мест | 0,45/1,33 | 1,7/4,7 | 2,0/5,0 |
| 5. | Транспортная инфраструктура |  |  |  |  |
| 5.1. | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта: |  |  |  |  |
|  | - электрифицированная железная дорога | км двойного пути | 15,2 | 15,2 | 15,2 |
|  | - троллейбус | км | 62 | 71 | 86 |
|  | - автобус | км | 105 | 150 | 205 |
| 5.2. | Протяженность магистральных улиц и дорог, | км | 122 | 167 | 252 |
|  | в том числе: |  |  |  |  |
|  | - магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения | км | 74 | 97 | 146 |
|  | - магистральных улиц районного значения | км | 48 | 70 | 106 |
| 5.3. | Общая протяженность улично-дорожной сети, в том числе: | км | 502 | 640 | 810 |
|  | с усовершенствованным покрытием | км | 374 | 550 | 750 |
| 5.4. | Плотность сети линий наземного пассажирского транспорта: |  |  |  |  |
|  | в пределах застроенных территорий | км/кв. км | 1,6 | 1,9 | 2,5 |
|  | в пределах центральных районов города | км/кв. км | 2,5 | 2,7 | 3,0 |
| 5.5. | Количество транспортных развязок в разных уровнях | единиц | 5 | 10 | 28 |
| 5.6. | Средние затраты времени на трудовые передвижения в один конец | мин. | 30 | 30 | 35 |
| 5.7. | Аэропорты, в том числе: |  |  |  |  |
|  | - международного значения | единиц | - | 1 | 1 |
|  | - федерального значения | единиц | 1 | - | - |
| 5.8. | Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями (на 1000 жителей) | авто | 160 | 230 | 300 |
| 6. | Инженерная инфраструктура и благоустройство территории |  |  |  |  |
| 6.1. | Водоснабжение |  |  |  |  |
| 6.1.1 | Суммарное потребление воды питьевого качества, всего, в том числе: | тыс. куб. м/сут | 150 | 150 | 200 |
|  | - на хозяйственно-питьевые нужды | тыс. куб. м/сут | # | 136 | 178 |
| 6.1.2 | Производительность водозаборных сооружений, всего, в том числе: | тыс. куб. м/сут | 173 | 169 | 200 |
|  | водозаборов подземных вод |  | 173 | 169 | 200 |
| 6.1.3 | Среднесуточное водопотребление на 1 чел., всего,в том числе: | л/сут. на чел. | 440 | 415 | 500 |
|  | на хозяйственно-питьевые нужды | л/сут. на чел | 325 | 375 | 445 |
| 6.1.4 | Протяженность сетей | км | 652 | 750 | 960 |
| 6.2. | Канализация |  |  |  |  |
| 6.2.1 | Общее поступление сточных вод, всего, в том числе: | тыс. куб. м/сут | 130 | 119 | 170 |
|  | - хозяйственно-бытовые сточные воды | тыс. куб. м/сут |  | 92 | 125 |
| 6.2.2 | Производительность очистных сооружений канализации | тыс. куб. м/сут | 190 | 190 | 190 |
| 6.2.3 | Протяженность сетей | км | 486 | 610 | 870 |
| 6.3. | Электроснабжение |  |  |  |  |
| 6.3.1 | Потребность в электроэнергии, всего, в том числе: | млн. квт.ч/год | 1204 | 1840 | 2500 |
|  | - на производственные нужды | млн. квт.ч/год | 690 | 1050 | 1450 |
|  | - на коммунально-бытовые нужды | млн. квт.ч/год | 514 | 790 | 1050 |
| 6.3.2 | Потребление электроэнергии на 1 чел. в год, в том числе: | квт.ч | 3600 | 5100 | 6250 |
|  | - на коммунально-бытовые нужды | квт.ч | 1750 | 2200 | 2620 |
| 6.3.3 | Мощность источников покрытия электронагрузок | МВт | 26 | 200 | 260 |
| 6.3.4 | Протяженность сетей | км |  |  |  |
| 6.4. | Теплоснабжение |  |  |  |  |
| 6.4.1 | Потребление тепла, всего, в том числе: | Гкал/час | 1250 | 1580 | 2180 |
|  | - на коммунально-бытовые нужды | Гкал/час | 850 | 1030 | 1520 |
| 6.4.2 | Производительность централизованных источников теплоснабжения, всего,в том числе: | Гкал/час | 780 | 1260 | 1410 |
|  | - ТЭЦ | Гкал/час | 380 | 810 | 960 |
|  | - районные котельные | Гкал/час | 400 | 450 | 450 |
| 6.4.3 | Производительность локальных источников теплоснабжения | Гкал/час | 150 | 250 | 330 |
| 6.5 | Газоснабжение |  |  |  |  |
| 6.5.1 | Потребление газа, всего,в том числе: | млн. куб. м/год | 968 | 1200 | 1410 |
|  | - на коммунально-бытовые нужды | -/- | 140 | 210 | 260 |
|  | - на производственные нужды | -/- | 828 | 990 | 1150 |
| 6.5.2 | Источники подачи газа |  | магистральный газопровод Брянск - Курск - Белгород - Шебелинка (2 нитки, d 700 мм) |
| 6.6. | Связь |  |  |  |  |
| 6.6.1 | Охват населения телевизионным вещанием | % | 100 | 100 | 100 |
| 6.6.2 | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования | номер/100 сем. | 88 | 100 | 100 |
| 6.7. | Инженерная подготовка территории |  |  |  |  |
| 6.7.1 | Защита территории от затопления |  |  |  |  |
|  | - площадь | га | - | 386 | 464 |
|  | - протяженность защитных сооружений | км |  | 25,1 | 47,0 |
|  | - намыв и подсыпка | млн. куб. м |  | 5,8 | 7,0 |
| 6.8. | Санитарная очистка территории |  |  |  |  |
| 6.8.1 | Объем бытовых отходов | тыс. т/год | 81 | 132 | 255 |
| 6.8.2 | Мусороперерабатывающие заводы | ед./тыс. т в год | 1/160 | 1/160 | 1/160 |
| 6.8.3 | Полигон твердых бытовых отходов | ед./га | 1/8 | 1/17 | 1/57 |
| 6.8.4 | Общая площадь свалок,в том числе: | га | 100 | - | - |
|  | - стихийных | га | 100 | - | - |
| 7. | Ритуальное обслуживание населения |  |  |  |  |
| 7.1. | Общее количество кладбищ, всего | га | 117,6 | 133 | 150 |
|  | в том числе действующих | га | 95 | ПО# | 127 |
| 7.2. | Общее количество крематориев | ед. | - | - | 1 |
| 8. | Охрана природы и рациональное природопользование |  |  |  |  |
| 8.1. | Объемы выбросов вредных веществ в атмосферу | тыс. т/год | 12,5 | 12,0 | 10,0 |
| 8.2. | Общий объем сброса загрязненных вод | млн. куб. м/год | 47,5 | 43,4 | 62,0 |
| 8.3. | Рекультивация нарушенных территорий | га |  | 50 | 300 |
| 8.4. | Население, проживающее в санитарно-защитных зонах | тыс. чел. | 28 | 23 | 16 |
| 8.5. | Озеленение санитарно-защитных и водоохранных зон | га | 1500 | 1800 |  |
| 8.6. | Защита почв и недр |  |  |  |  |
| 9 | Ориентировочный объем инвестиций по 1-му этапу реализации проектных предложений | млрд. руб. |  | 32 - 39 |  |

Информация об изменениях:

Решением Совета депутатов г. Белгорода от 21 сентября 2015 г. N 272 в приложение внесены изменения

См. текст приложения в предыдущей редакции

Приложение

к [Генеральному плану](#sub_1000)

г. Белгорода

(с изменениями от 26 июня 2007 г.,

30 июня, 24 ноября 2009 г.,

16 февраля 2010 г., 20 августа 2013 г.,

21 сентября 2015 г.)

"Генеральный план г. Белгорода. Основной чертеж"

"Схема функционального зонирования территории"

"Схема инженерной подготовки территории"

"Схема энергоснабжения"

"Схема канализации"

"Схема охраны окружающей среды"

"Схема транспортной инфраструктуры"