

Государственное унитарное предприятие Белгородской области
"Архитектурно-планировочное бюро"
Россия, 308000, г.Белгород, ул.Князя Трубецкого, 40, тел. 8(4722) 273-502
Свидетельство НП БЕЛАСПО (СРО) №0006/3-2012-3123017338-П-2, 25 мая 2012г.

№ 37-23Д от 03.10.2023 г.

**Документация по планировке территории в составе проекта планировки
и проекта межевания территории микрорайона «ЮЗ 2.1.» Юго-
Западного жилого района города Белгорода**

Проект планировки территории.

**Основная часть проекта планировки территории
Раздел 1. «Графические материалы»
Раздел 2. «Текстовые материалы»**

Директор

ГАП



Е.В. Безменова
Н.А. Тимонов

Е.В. Безменова

Н.А.Тимонов

г.Белгород – 2023

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:

Основная часть проекта планировки территории

Раздел 1. Графические материалы

Чертеж планировки территории. М 1:2000

Раздел 2. Текстовые материалы

- 1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.
- 2) Положения об очередности планируемого развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Графические материалы

- 1) Карта планировочной структуры территории Городского округа «Город Белгород» (подоснова из ПЗЗ). М 1:25000
- 2) Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000
- 3) Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая существующее местоположение объектов капитального строительства. М1:2000
- 4) Вариант планировочного решения застройки. М 1:2000
- 5) Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000

Раздел 4. Текстовые материалы

- 1) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- 2) Результаты инженерных изысканий
- 3) Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.
- 4) Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.
- 5) Перечень мероприятий по охране окружающей среды.
- 6) Обоснование очередности планируемого развития территории.
- 7) Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия.
- 8) Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

Приложение к материалам по обоснованию проекта планировки территории:

- материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории, с приложением документов, подтверждающих соответствие лиц, выполнивших инженерные изыскания
- программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории;
- исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории.

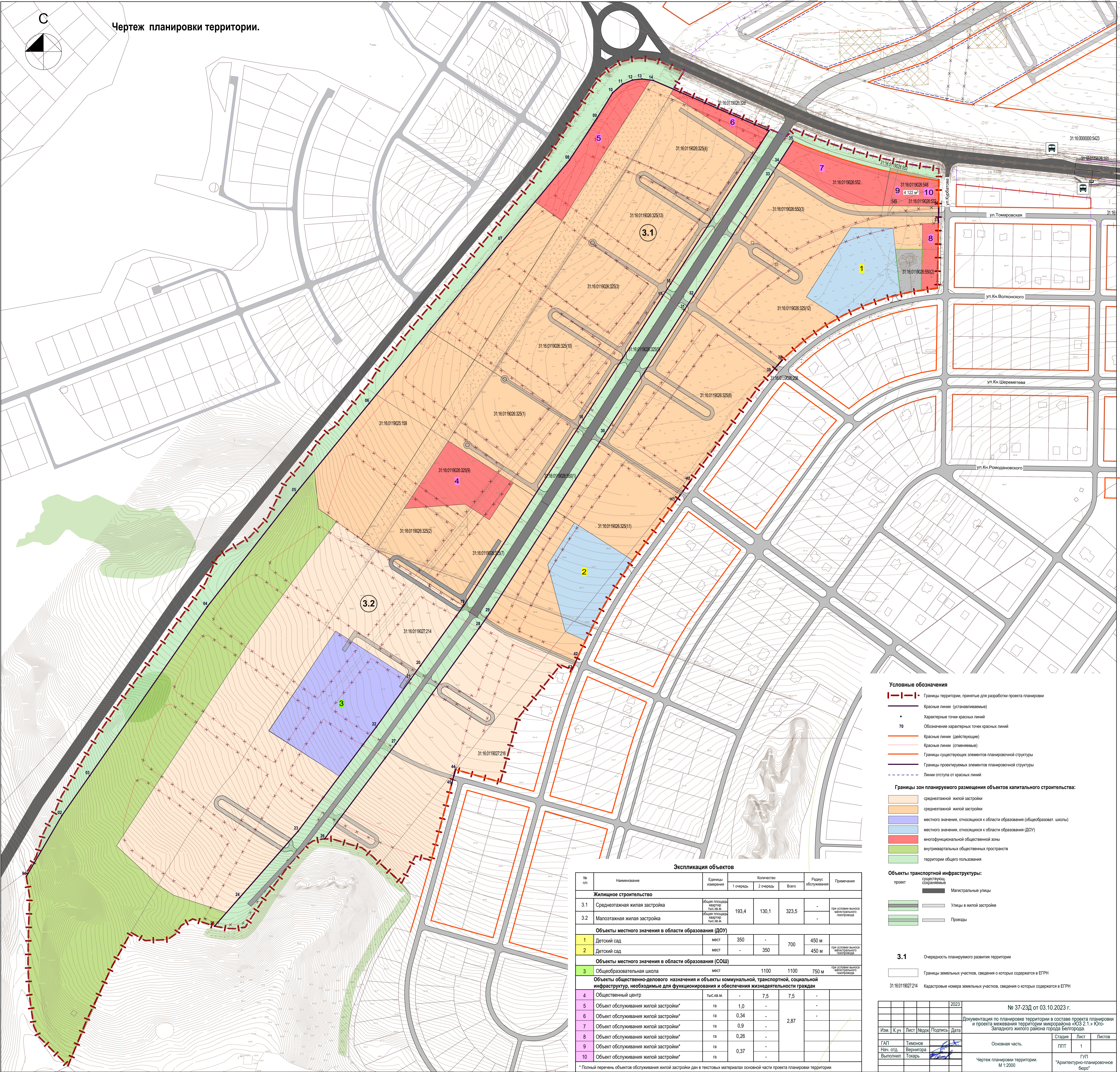
СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:**Основная часть:**

- Текстовая часть проекта межевания территории.
- Чертежи межевания территории.
 1. Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:2000
 2. Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:2000
 3. Чертеж межевания территории (3 этап). М 1:2000

Материалы по обоснованию проекта межевания территории:

Чертёж, отображающий границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия и границы особо охраняемых природных территорий М1:2000.

Раздел 1. «Графические материалы»



Раздел 2. «Текстовые материалы»

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	8
1.1. Плотность и параметры застройки территории	8
1.2. Характеристика планировочного решения размещения объектов капитального строительства	9
1.3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения	11
1.3.1. Характеристика мероприятий по жилищному строительству	11
1.3.2. Характеристики объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения ..	12
1.4. Характеристики развития объектов транспортной инфраструктуры	16
1.4.1. Организация улично-дорожной сети.....	16
1.4.2. Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения	16
1.4.3. Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств	17
1.5. Характеристика инженерного обустройства территории	18
1.5.1. Водоснабжение	18
1.5.2. Водоотведение	19
1.5.3. Электроснабжение	20
1.5.4. Связь	20
1.5.5. Теплоснабжение	21
1.6. Характеристики озеленения и благоустройства, в том числе мест массового отдыха населения.....	22
1.7. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального и местного значения	24
2. Положения об очередности планируемого развития территории	25
2.1. Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения	25
2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур	26
3. Координаты характерных точек проектируемых красных линий	26

Введение

Подготовка документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона «ЮЗ 2.1.» Юго-Западного жилого района города Белгорода осуществляется в границах кадастровых кварталов 31:16:0119025, 31:16:0119026, 31:16:0119027 Западного планировочного района г. Белгорода и выполнена на основании договора №37-23Д от 03.10.2023 г., в соответствии с мастер-планом развития территории и согласованным архитектурно-градостроительным обликом объекта (RU31301000-0125-2022 от 29.08.2022г.).

Проект планировки территории подготовлен для:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- для определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Целью разработки проекта планировки территории является строительство микрорайона многоквартирной жилой застройки.

Проект планировки соответствует требованиям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Генерального плана городского округа «Город Белгород» до 2025 года, утвержденного распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области от 22.01.2019г. № 22 (изм. утверждены приказом УАиГ БО от 17.07.2023г. № 228-ОД-Н);
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Белгород», утвержденных распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области от 29.05.2018г. № 440 (изм. утверждены приказом УАиГ БО от 17.07.2023г. № 230-ОД-Н).
- Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород», утвержденных решением Белгородского городского совета от 23 июля 2019 года № 131 (в ред. от 23.03.2021г. № 361).

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Един. изм.	Показатели			Примечания
			1 очередь	2 очередь	Всего:	
1	2	3	5	6	7	8
1	Площадь территории проекта планировки	га	79,60		79,60	
2	Территории					
2.1	Площадь зоны планируемого размещения застройки средне-этажными жилыми домами	га	26,08	6,45	32,53	
2.2	Площадь зоны планируемого размещения застройки мало-этажными жилыми домами	га	-	17,03	17,03	
2.3	Площадь зоны планируемого размещения дошкольных образовательных учреждений	га	1,33	1,33	2,66	
2.4	Площадь зоны планируемого размещения общеобразовательных школ	га	-	2,51	2,51	
2.6	Площадь зоны планируемого размещения объектов многофункциональной общественной зоны	га	4,02	-	4,02	
2.7	Площадь зоны планируемого размещения объектов внутриквартальных общественных пространств	га	-	10,62	10,62	
2.8	Территории общего пользования, в том числе:	га	5,03	4,95	9,98	
	- территория озеленения общего пользования		3,82	4,03	7,85	
	- площадь территории, занятой асфальтобетонным		1,0	0,68	1,68	

	покрытием в границах проекта планировки					
	- площадь территории, занятой тротуарным покрытием		0,21	0,24	0,45	
2.9	Площадь зоны планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры	га	0,25	-	0,25	
3	Жилой фонд					
3.1	Общая площадь жилья	тыс. кв.м	193,4	130,1	323,5	
3.2	Этажность	эт.	4; 5; 8; 21			
3.3	Коэффициент застройки	кв.м/ кв.м	0,30			
3.4	Плотность населения	чел\га	135			
4	Население					
	Численность населения	чел.	6447	4337	10784	

1.2. Характеристика планировочного решения размещения объектов капитального строительства

Планируемый микрорайон «ЮЗ 2.1.» Юго-Западного жилого района располагается в центральной части Западного планировочного района городского округа «Город Белгород».

С северо-запада, востока и юго-востока территория проекта планировки граничит с существующей индивидуальной жилой застройкой микрорайона «Юго-Западный 2.1» Юго-Западного жилого района.

Северной границей территория проекта планировки примыкает к территории, на которой реализуется ранее утвержденная документация по планировке территории микрорайона «Жемчужина» Юго-Западного жилого района г. Белгород и к магистральной улице общегородского значения регулируемого движения, которая связывает планируемую территорию с существующим транспортным каркасом города.

С Юга территория проекта планировки граничит с Крапивинской балкой и балкой Водяной Лог.

Планировочные решения территории микрорайона «Жемчужина» базируются на основании действующей градостроительной документации:

- Генерального плана развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года;

- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Белгород».

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Белгород» на проектируемой территории в границах разработки проекта планировки установлены территориальные зоны:

- Ж-2 (Зона среднеэтажной жилой застройки);
- Т-3 (Зона автомобильного транспорта и улично-дорожной сети).

В соответствии с проектными решениями, территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства среднеэтажной жилой застройки;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства малоэтажной жилой застройки;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, относящихся к области образования (школы);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, относящихся к области образования (дошкольные образовательные учреждения);
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства многофункциональной общественной зоны;
- зона планируемого размещения объектов внутриквартальных общественных пространств;
- зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- зона планируемого размещения общественных пространств на территории общего пользования;
- улично - дорожная сеть.

Архитектурно-планировочная структура территории микрорайона «ЮЗ 2.1.» учитывает размещение существующей застройки на территории микрорайона «Юго-Западный 2.1», а также увязывает данные планировочные элементы Западного планировочного района городского округа «Город Белгород» в единое целое.

Планировочные решения проектируемых жилых групп базируются на следующих принципах:

- связность и комфорт перемещений;
- функциональное разнообразие;
- формирование локальных центров городской активности;
- формирование объемно-планировочных акцентов застройки;
- разделение классов жилья;
- соответствие жилья потребностям горожан;
- использование природных материалов;
- комфортные дворы без машин;
- коллективные пространства;
- комфортный паркинг;
- формирование типологий озелененных территорий;

– использование кустарников и деревьев в качестве ветро-, шумо-, солнцезащиты.

1.3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

1.3.1. Характеристика мероприятий по жилищному строительству

Застройка микрорайона «ЮЗ 2.1.» среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами планируется отдельными кварталами.

Расширение типологического разнообразия застройки и консолидация ее с прилегающей ранее запроектированной жилой застройкой в микрорайоне «Юго-Западный 2.1» станет улучшением общего качества жилой среды.

Для расчета численности населения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки принята норма обеспеченности 30 м² на 1 человека.

Характеристика планируемого жилищного строительства в границах проекта планировки территории приведена в таблице 2.

Характеристика планируемого жилищного строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели:		
			1 очередь	2 очередь	Всего:
1	2	3	4	5	6
1	Территория				
	Площадь зоны планируемого размещения застройки среднеэтажными жилыми домами	га	26,08	6,45	32,53
	Площадь зоны планируемого размещения застройки мало-этажными жилыми домами	га	-	17,03	17,03
2.	Жилой фонд				
	Общая площадь жилья	тыс. кв.м	193,4	130,1	323,5
	Плотность населения	чел./га	135		
	Коэффициент застройки	га/га	0,30		
3.	Численность населения				
	Численность населения в проектируемой среднеэтажной и малоэтажной жилой застройке	чел.	6447	4337	10784

1.3.2. Характеристики объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения

Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения планируемого микрорайона предусматривает размещение предприятий с полным набором учреждений обслуживания.

Проектом планировки предусмотрено размещение отдельно стоящих объектов образования в соответствии с МНГП г. Белгорода.

Детские сады и школы распределены равномерно в теле элементов планировочной структуры микрорайона с целью обеспечения минимально допустимых радиусов обслуживания.

Предусмотрено бо́льшее количество мест в образовательных организациях относительно количества жителей с целью снижения существующего дефицита мест для прилегающей индивидуальной застройки.

Всего предусматривается одно общеобразовательное учреждение на 1100 мест, планируемая к возведению во вторую очередь.

Запланировано размещение 2 детских садов с общим количеством 700 мест.

С целью ликвидации существующего дефицита торговых площадей на прилегающей территории (МКР «Юго-Западный 2.1», «Юго-Западный 2.4», «Юго-Западный 2.5») предусматривается размещение объектов многофункциональной общественной зоны в северо-западной части микрорайона, вдоль магистральных улиц. Данное расположение обосновано привлечением трафика застраиваемых микрорайонов индивидуальной жилой застройки, а также транзитного трафика, так как указанное расположение позволяет предусмотреть удобный подъезд к планируемым объектам для вечерних потоков из центра.

Часть коммерческих площадей размещается на первых этажах жилых зданий.

Расчет потребной мощности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и нормативной площади земельных участков для их размещения произведен в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород» (таблица 3).

Характеристика обеспеченности проектируемого микрорайона «Жемчужина» учреждениями и предприятиями обслуживания

Таблица 3

№	Наименование	Нормативный показатель			Расчетный показатель		Максимально допустимый уровень территориальной доступности, м
		Ед. изм.	Мощность на 1 тыс чел.	Территория	Мощность	Территория, га	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты, относящиеся к области образования							
1	Детские сады	мест	52	38 м² на 1 место при вместимости организации свыше 100 мест	561 (потребность мест)	2,13 (потребность)	500
					350 мест – 1 оч. 350 мест – 2 оч. Всего (с учетом МКР ЮЗ 2.1) запланировано: 2 объекта; 700 мест	1,33 1,85	
					Запланировано - 2,66 га		
2	Общеобразовательные учреждения, в том числе:	мест	100	23 м² на 1 место при вместимости организации от 1100 до 1500 мест	1078 (потребность мест)	2,48 (потребность)	750
	I ступень обучения (начальное общее образование 1-4 классы)	мест	40		Всего запланировано: 1 объект; 1100 мест – 2 оч.	Запланировано - 2,51 га	
	II ступень обучения (основное общее образование 5-9 классы)		50				
	III ступень обучения (среднее (полное) образование 10-11 классы)		10				
3	Организации дополнительного образования (внешкольные учреждения), в том числе:	% от общего числа школьников, мест	10	по заданию на проектирование	110	Планируется 110 мест в Общественном центре и СОШ	30 мин. транспортной доступности
	Дворец (Дом) творчества школьников		3,3		37		
	Станция юных техников		0,9		10		
	Станция юных натуралистов		0,4		4		
	Станция юных туристов		0,4		4		
	Детско-юношеская спортивная школа		2,3		25		
	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая)		2,7		30		
Объекты, относящиеся к области здравоохранения							
4	Поликлиника	пос/см (1 объект на 20 - 50 тыс. человек)	30	0,1 (но не менее 0,3 на объект)	На территории МКР «Жемчужина» запланировано 2 объекта по 550 пос/см	0,3 (потребность) Запланировано – 1,58 га на территории МКР «Жемчужина»	1000

1	2	3	4	5	6	7	8
5	Аптека	кв.м. общей площади	60-70	0,2-0,3 га на объект	647,0	Размещение во встроенных помещениях МКР	800
6	Раздаточные пункты молочных кухонь (для детей до 1 года)	кв.м	6-8 кв. м общей площади	встроенные	65,0	Размещение во встроенных помещениях МКР	15 минут пешеходная доступность
Объекты связи, торговли, общественного питания и бытового обслуживания							
7	Предприятия торговли, в т.ч.:	м ² торг. площ.	868	0,08 га на 100 м ² торговой площади при вместимости объекта до 250 м ²	9360,0	Всего – 4,02 га Размещение в планируемых объектах многофункциональной общественной зоны и во встроенных помещениях МКР	500
	- продовольственных товаров		263		2836,0		
	- непродовольственных товаров		605		6524,0		
8	Предприятия общественного питания	посадочное место	40	0,2-0,15 га на 100 мест при количестве мест 50 - 150	1580	Размещение в планируемых объектах многофункциональной общественной зоны и во встроенных помещениях МКР	500
9	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	9	0,1-0,2 га на 10 раб. мест, при количестве мест 10+ 50	97		500
10	Отделение, филиал сберегательного банка	операцион ное место	1 на 2-3 тыс чел.	0,05 га при 3 операционных местах	5		500
11	Здание управляющей компании	объект	1 на 80 тыс чел. жилого района	1 га на жилой район	-	Дирекция Юго-Западного жилого района размещена во встроенных помещениях МКР «Новая жизнь»	в пределах транспортной доступности
12	Отделение связи	объект	По нормам и правилам Министерст ва почтовой связи РФ	II – III (20-25 тыс. чел.)	1 объект	Размещение во встроенных помещениях МКР «Жемчужина»	500
13	Опорный пункт охраны порядка	объект	По заданию на проектиров ание	По заданию на проектирование	1 объект		в пределах транспортной доступности

1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты для организации досуга и обеспечения услугами учреждений культуры							
14	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	м ² общей площади	50-60	-	539,0	Размещение во встроенных помещениях МКР	30 мин. транспортной доступности
15	Клуб	мест	80	по заданию на проектирование	863	Запланирован Общественный центр (7,5 тыс.кв.м)	30 мин транспортн. доступн.
16	Городская массовая библиотека	<u>мест</u> ед.хран	<u>2</u> 4000	по заданию на проектирование	<u>22</u> 43136		30 мин транспортн. доступн.
Объекты, относящиеся к областям физической культуры и массового спорта							
17	Физкультурно-спортивный зал	кв.м площади пола	250	по заданию на проектирование	2,80 тыс.кв.м. (потребность)	МКР «Жемчужина»	30 мин транспортн. доступн
18	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м общей площади	80	по заданию на проектирование	863,0	Размещение в СОШ и во встроенных помещениях МКР	500
19	Бассейн	кв.м зеркала воды	25	по заданию на проектирование	270,0 (потребность)	МКР «Жемчужина»	30 мин транспортн. доступн./ 1500
20	Плоскостные спортивные сооружения	тыс.кв.м	3,7	по заданию на проектирование	39,9	4,0 Дворовые территории, территории СОШ, общественные пространства	30 мин транспортн. доступн

1.4. Характеристики развития объектов транспортной инфраструктуры

1.4.1. Организация улично-дорожной сети

Решения проекта планировки по транспортному обслуживанию и основным пешеходно-транспортным направлениям в планируемом микрорайоне «ЮЗ 2.1.» выполнены с учетом существующего транспортного каркаса и с учетом рельефа местности.

Основой транспортной структуры планируемого микрорайона «ЮЗ 2.1.» является улица в жилой застройке с выходом на магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения, которая связывает ул. Белгородской сирени с автодорогой федерального значения М-2 «Крым» Москва - Тула - Орел - Курск - Белгород - граница с Украиной, обеспечивая связь планируемой территории с планировочными районами г. Белгорода, Белгородского района и с внешними автодорогами регионального значения.

Для повышения связности дорожной сети и доступности планируемого микрорайона, необходимы следующие мероприятия в границах территории проекта планировки:

- формирование регулярной сетки кварталов площадью 2 – 4,5 га улицей в зоне жилой застройки (2-4 полосы движения; общая ширина дорожного полотна проезжей части 7,0-14,0 м; ширина улицы в красных линиях 40 м; протяженность 1,5 км; расстояние между пешеходными переходами - 250 метров) и внутриквартальными проездами;
- устройство внутриквартальных проездов (2 полосы движения; общая ширина дорожного полотна проезжей части 6,0 м, протяженность 5,1 км);
- реконструкция существующей улично-дорожной сети, ширина дорожного полотна проезжей части 6,0 м; ширина улицы в красных линиях 26 м.

Общая протяженность улично-дорожной сети 6,6 км.

Профили улиц и схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети представлены в материалах по обоснованию проекта планировки.

1.4.2. Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения

Принцип организации обслуживания территории микрорайона общественным транспортом заключается в формировании рациональной локальной маршрутной сети, при соблюдении требований СП 42.13330.2016

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В качестве общественного пассажирского транспорта для обслуживания планируемой территории используется автобус, маршрутное такси.

В рамках планируемой реформы общественного транспорта в городе предполагается разделение маршрутов на магистральные и маршруты местного значения.

С учетом создания плотной застройки на новых территориях целесообразно продление планируемых магистральных маршрутов общественного транспорта из МКР «Жемчужина» в новые жилые микрорайоны.

Наиболее удаленный жилой дом расположен в 657 метрах от остановки общественного транспорта. Средняя дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 330 метров.

В юго-западной части микрорайона формируется озелененная территория для размещения общественных пространств: детские и спортивные площадки, кольцевая вело - пешеходная дорожка, оборудованные места для барбекю, зоны отдыха.

Вдоль магистральных улиц формируется линейная пешеходно-велосипедная зона для жителей района, отделенная от проезжей части магистралей рядами деревьев. Формируется комфортное пространство для пешеходного передвижения.

Принципом организации пешеходных пространств является создание безопасной среды для движения пешеходов на основе правильной организации пешеходного движения. На пересечении тротуаров с проезжей частью обустроены пешеходные переходы.

1.4.3. Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств

Проектом предусмотрено расположение наземных парковочных мест для жилой и коммерческой застройки. В жилых кварталах повышенного класса комфорта предусмотрено размещение автомобилей в подземном паркинге.

В соответствии с МНГП г. Белгорода, требуемое количество машино-мест (далее – м/м) определено из расчета квартир по коэффициенту семейственности 2,6.

Проектом предусмотрено развитие общественного транспорта и полное обеспечение жилых групп доступностью остановок автобусных маршрутов общественного транспорта.

Таким образом, в соответствии с рекомендациями Стандарта комплексного развития территории (разработан Минстроем России, Фондом ДОМ.РФ и ООО «КБ Стрелка») определен расчет потребности м/м в размере 3 567 м/м, где на 1 квартиру обеспечено 0,86м/м.

Всего для парковки автомобилей запланированы – 3 589 м/м, в том числе 2580 м/м на наземных парковках и 1009 м/м в подземных паркингах.

Стоянки для объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения размещаются в границах земельных участков этих объектов и вдоль примыкающих жилых улиц микрорайона, с соблюдением требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в части требований к нормативному разрыву от стоянок для автомобилей до жилой застройки. Количество и размещение стоянок для автомобилей предусматривается индивидуально проектной документацией и должно соответствовать требованиям Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород».

1.5. Характеристика инженерного обустройства территории

1.5.1. Водоснабжение

ГУП «Белводоканал» является гарантирующей организацией, осуществляющей централизованное холодное водоснабжение на территории городского округа «Город Белгород». Предприятие осуществляет подъем и подачу питьевой воды абонентам.

В настоящее время прилегающий микрорайон «Юго-Западный 2.1» запитан водой от ВЗУ. Имеющееся в настоящее время водоснабжение и водоотведение прилегающей территории было рассчитано на перспективное развитие МКР.

Проектом планировки предусматривается централизованное водоснабжение и водоотведение территории МКР «ЮЗ 2.1.». Подключение проектируемых объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с техническими условиями, выданными ГУП «Белводоканал».

Расчетные расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды

Наименование системы	Расчетный расход				Установленная мощность электро-кВт	Примечания
	м³/сут	м³/час	л/с	л/с при пож.		
Хоз.-пит. водоснабжение (В1) в том числе:	6052,6	492,9	136,6	70,0 л/с (2-а пожара по 30л/с НПТ; 5л/с ВПТ)		
- общественная застройка	134,8					
- хоз.-пит. водоснабжение МКД	4119,0					
- полив	1798,8					

Обеспечение районов застройки водоснабжением планируется путем подключения к проектному водоводу, планируемому к строительству.

Проект подключения проектируемых объектов к существующей системе водоснабжения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

1.5.2. Водоотведение

ГУП «Белводоканал» является гарантирующей организацией, осуществляющей централизованное водоотведение на территории городского округа «Город Белгород». Предприятие осуществляет отведение и очистку сточных вод.

В настоящее время централизованное водоотведение на планируемом участке отсутствует.

Проектом планировки предусмотрено централизованное водоотведение в городскую сеть канализации и подача по коллектору в очистные сооружения.

Подключение проектируемых объектов капитального строительства к сетям водоотведения осуществляется в соответствии с техническими условиями.

Объем водоотведения со всей территории проекта планировки составит 4253,8 м³/сут., в том числе:

- населением МКД – 4119,0 м³/сут.;
- общественной застройкой на территории проекта планировки – 134,8 м³/сут.

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод с участков проектирования предусматривается преимущественно самотеком, с устройством напорных участков и насосных станций.

Прием хозяйственно-бытовых стоков от района планируется на проектируемой КНС с последующей передачей на городские канализационные очистные сооружения.

Проект подключения проектируемых объектов к существующей системе водоотведения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

Расход поверхностного стока, направляемого на очистку / в резервуары, для территории микрорайона составит порядка 130 м³/ч.

Организация поверхностного стока предусматривает следующие мероприятия:

- систему водоотведения по всей территории застройки;
- сброс с кровель в ливневую канализацию;
- отведение поверхностных вод выполнить в соответствии с техническими условиями, выданными МБУ «Управление БелГорБлагоустройство».

1.5.3 Электроснабжение

Опорным пунктом электроснабжения города Белгорода служит подстанция 330 кВ Белгород (Б-330) мощностью трансформаторов 2х 200 мва и 1х135 мва.

Питание подстанции осуществляется от Курской АЭС и Нововоронежской АЭС по ВЛ-330 кВ Южная (Курск) - Белгород. От ПС 330 кВ Белгород получают питание все подстанции 110 кВ города.

ОАО «Белгородэнерго», на основании РЦ 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей», выполнило расчет электрических нагрузок для Юго-Западного направления развития пригородной зоны г. Белгорода.

Подключение проектируемых участков к существующей системе электроснабжения выполняет ОАО «Белгородэнерго» по договору о техническом присоединении.

Удельная нагрузка на южную часть микрорайона «Жемчужина» составляет 16,89МВт

Расчетная нагрузка на южную часть микрорайона «Жемчужина» от центра питания составляет 8,92МВт.

Электроснабжение застройки предусматривается по КЛ 10 кВ с подключением к существующей энергосистеме города.

Для ввода и распределения электроэнергии проектируются установки вводно-распределительных устройств с электронными приборами учета электроэнергии, имеющими возможность включения в состав автоматизированной системы учета электрической энергии.

Транспортировка электроэнергии на территории микрорайона осуществляется воздушными линиями Вл-0,4 кВ. Подключение потребителей осуществляется прокладкой кабеля Кл-04, кВ в соответствии с техническими условиями.

1.5.4 Связь

ПАО «Ростелеком» является крупнейшей организацией, предоставляющей телекоммуникационные услуги на территории городского округа «Город Белгород».

Подключение проектируемых объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с техническими условиями.

В настоящее время на участке проекта планировки, вдоль существующей магистральной улицы проходят опτικο-волоконные сети связи ПАО "Вымпелком".

Проект подключения проектируемых объектов к существующим системам связи, реконструкции или переносу существующих сетей должен быть выполнен отдельно специализированными организациями на последующей стадии проектирования.

1.5.5 Теплоснабжение

Теплоснабжение территорий проектирования предусматривается осуществлять централизованно с подключением к существующей городской тепломагистрали от котельной «Западная», проходящей вдоль восточной границы северного района проектирования.

Расчетная тепловая нагрузка всей территории составляет:

№ п/п	Наименование здания (сооружения), помещения	Объём здания, м ³	Периоды года при t _н , °С	Расход теплоты, МВт (Гкал/ч)				
				На отопление	На вентиляцию	На ГВС	На технологические нужды	Общий
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	<i>МКД жилые помещения</i>	<i>1354233,3</i>	<i>-24</i>	<u><i>20,905</i></u> <i>17,970</i>		<u><i>16,648</i></u> <i>14,315</i>		<u><i>37,503</i></u> <i>32,290</i>
2	<i>Нежилые помещения</i>	<i>37119,3</i>	<i>-24</i>	<u><i>1,067</i></u> <i>0,917</i>	<u><i>2,112</i></u> <i>1,816</i>			<u><i>3,179</i></u> <i>2,733</i>
3	<i>Соц. культбыт</i>	<i>408,13</i>	<i>-24</i>	<u><i>3,681</i></u> <i>3,165</i>	<u><i>4,426</i></u> <i>3,806</i>	<u><i>2,099</i></u> <i>1,81</i>		<u><i>10,207</i></u> <i>8,777</i>
	ИТОГО:			<u>57,075</u> 49,075	<u>18,633</u> 16,021	<u>39,129</u> 33,637		<u>115,409</u> 99,23418

Подключение объекта к системе теплоснабжения проводить на основании технических условий, выданных ПАО «Квадра» - «Белгородская генерация».

1.6. Характеристики озеленения и благоустройства, в том числе мест массового отдыха населения

На территории МКР «ЮЗ 2.1.» планируется формирование общественно значимых пространств.

В северо-западной части микрорайона формируется микрорайонный центр городской активности, в котором предполагается размещение многофункциональных объектов районного значения, направленное на использование территории не только жителями микрорайона, но и транзитными потоками.

В юго-западной части микрорайона формируется рекреационно-спортивное пространство с объектами обслуживания населения.

Общественный центр микрорайона формируется в центральной части микрорайона, в месте расположения здания общественного центра и представляет собой трансформируемое пространство для городских мероприятий.

Основные принципы благоустройства общественно значимых пространств:

- многофункциональность;
- зонирование;
- связанность;
- климатический комфорт;
- идентичность.

Общественные пространства должны удовлетворять потребностям каждого из жителей микрорайона. Для этого важно предусмотреть множество площадок под разнообразные виды использования — активные и тихие, для пожилых и детей.

Территория общественных пространств зонирована в зависимости от функционального назначения.

Все общественные пространства связаны между собой велосипедными и прогулочными маршрутами. Планируемая система пешеходных связей должна объединить жилые зоны, объекты обслуживания жилой застройки, зоны отдыха и остановки общественного транспорта.

С целью улучшения микроклимата территории важно высаживать на них деревья с обширной кроной, строить навесы, закрытые павильоны - кафе.

Общественные пространства должны выражать уникальность за счет уникальной эстетики и функций. Объекты, которых нет больше нигде в городе, узнаваемый фирменный стиль — залог успешного и популярного пространства.

Планировка центрального общественного пространства сформирована пересечением зеленых связей, лежащих в основе экологического каркаса микрорайона. Зеленые бульвары и парк сходятся в точке центра всего микрорайона, образуя озелененный общественный центр.

Благоустройство жилых зон предусматривает обустройство общественных пространств улиц и проездов в жилой застройке: асфальтобетонное покрытие проезжей части, разнообразной покрытие тротуаров и пешеходных дорожек (каждая функциональная зона должна обладать соответствующим виду использования покрытием), установку уличных светильников, оборудование спортивно-досуговых площадок, устройство и озеленение скверов.

Благоустройство дворов должно отвечать интересам всех основных социальных групп и предоставлять инфраструктуру для базовых сценариев времяпрепровождения каждой из них. Пространство двора делится на придомовую зону — палисадники и входные площадки, зону тихого отдыха и зону активного отдыха.

Зеленые насаждения всех категорий, объединенные сетью улиц, составляют часть единой системы зеленых насаждений города. Задачей озеленения является создание единой архитектурно-пространственной композиции, улучшение санитарно-гигиенических и микроклиматических условий проживания для населения. Озеленение территорий позволяет сохранять и улучшать сложившиеся ландшафты, обеспечивая их пространственную взаимосвязь с природными экосистемами.

Вдоль улиц и в местах прохождения магистральных инженерных сетей, предусмотрены зеленые полосы и озелененные территории общего пользования, которые также могут быть использованы в рекреационных целях.

Площади благоустройства и озеленения приведены в таблице 1.

Санитарная очистка территории.

Предусматривается плановая очистка территории с удалением и обезвреживанием мусора и других твердых бытовых отходов.

Между собственниками помещений (управляющей компанией, товариществом собственников жилья или иным специализированным потребительским кооперативом) и специализированными организациями, осуществляющими вывоз мусора и его утилизацию заключаются договоры оказания услуг на санитарную очистку.

Количество твердых бытовых отходов для территории микрорайона составляет 2426,4 тонн в год (10,8 тыс. куб. м в год), при норме накопления бытовых отходов - 0,19-0,225 тонн/чел в год (куб.м/чел в год).

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

Планируемая территория расположена на участке, пригодном для строительства. Рельеф участка умеренный, падение уклона поверхности направлено от центра в северном, южном и западном направлениях, в сторону балки Водяной Лог.

При проведении вертикальной планировки территории, проектные отметки назначались исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа и почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема

земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Отвод поверхностных вод должен осуществляться в соответствии с техническими условиями.

1.7. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального и местного значения

Утвержденными документами территориального планирования Российской Федерации планируемые для размещения на территории микрорайона объекты федерального значения не предусмотрены.

Утвержденными документами территориального планирования субъекта Российской Федерации на территории микрорайона размещение объектов регионального значения не планируется.

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Белгород», в границах разработки документации по планировке территории расположены планируемые для размещения следующие объекты местного значения городского округа, относящиеся к областям образования:

- 2 детских сада, мощностью образовательных учреждений по 350 мест;
- 1 общеобразовательное учреждение на 1100 мест.

Указанные объекты предусмотрены к размещению в зоне среднеэтажной жилой застройки (Ж2).

Градостроительным регламентом указанной территориальной зоны определены следующие показатели плотности и параметры застройки:

- 1) максимальный процент застройки в границах земельного участка:
 - для участков среднеэтажной жилой застройки – 30%, в условиях реконструкции существующей застройки – 39%;
 - для участков многоэтажной жилой застройки 9 этажей и выше – 20%, в условиях реконструкции существующей застройки – 26%;
 - для участков малоэтажной застройки – 40%, в условиях реконструкции существующей застройки – 50%;
 - для объектов общественного назначения в границах зон жилой застройки – 50%;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов:
 - для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 6 м;
 - для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 м;
 - для прочих зданий - 0 м.;
- 3) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 8 этажей, для многоэтажной жилой застройки - 9 этажей и выше;
- 4) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 30 м, для вида с кодом 2.6 – не подлежит установлению;

5) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии с требованиями статьи 9 главы 2 части II Правил землепользования и застройки в г. Белгороде.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

2.1. Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Расчетный срок реализации Генерального плана развития городского округа «Город Белгород» - 2025 год. Реализацию положений Генерального плана на территории рассматриваемого микрорайона необходимо завершить в срок до 2025 года.

В границах территории, принятых для разработки проекта планировки предлагается два этапа строительства.

Строительство и ввод в эксплуатацию среднеэтажных и малоэтажных жилых домов решается в комплексе с объектами транспортной и инженерной инфраструктур, благоустройством территорий.

Прокладку инженерных коммуникаций планируется производить одновременно со строительством улично-дорожной сети.

Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной инфраструктур осуществляет заказчик-застройщик с привлечением организаций, имеющих допуск СРО.

Проектирование и строительство объектов социальной инфраструктуры ведется в соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа «Город Белгород».

Проектирование и строительство необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур ведутся по программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры.

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения разработаны и утверждены органами местного самоуправления городского округа, на основании утвержденного генерального плана и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека, повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов.

Описание этапов развития территории микрорайона приведено в таблице 4.

Этапы планируемого развития территории

Таблица 4

Этапы развития территории микрорайона	Описание мероприятий	Срок реализации этапов
I	Строительство среднеэтажных жилых домов 193,4 тыс.кв.м., детского сада на 350 мест, общественного центра 7,5 тыс.кв.м.	2023-2025 г.
II	Строительство среднеэтажных и малоэтажных жилых домов 130,1 тыс.кв.м., общеобразовательной школы на 1100 мест, детского сада на 350 мест.	2023-2025 г.

2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

Строительство объектов транспортной и коммунальной инфраструктур проводится по индивидуальным проектам в рамках вышеуказанных этапов развития территории микрорайона и реализации договора о комплексном развитии территории.

3. Координаты характерных точек проектируемых красных линий

Таблица 5

Имя контура	№ точки	Координата X	Координата Y
КЛ:01	01	393 407,63	1 321 066,00
	02	393 502,18	1 321 121,19
	03	393 564,09	1 321 164,36
	04	393 826,66	1 321 347,00
	05	394 003,28	1 321 484,67
	06	394 142,10	1 321 598,15
	07	394 393,55	1 321 804,88
	08	394 519,83	1 321 909,08
	09	394 584,63	1 321 951,69
	10	394 624,56	1 321 976,24
	11	394 637,84	1 321 991,48
	12	394 644,27	1 322 006,92
	13	394 645,90	1 322 021,31
	14	394 643,79	1 322 038,83

	15	394 565,59	1 322 218,97
	16	394 327,81	1 322 066,16
	17	394 307,62	1 322 053,19
	18	394 116,66	1 321 930,47
	19	393 829,89	1 321 746,18
	20	393 735,01	1 321 677,86
	21	393 713,88	1 321 662,64
	22	393 639,71	1 321 609,24
	23	393 478,10	1 321 488,01
	24	393 374,81	1 321 397,17
	25	393 330,35	1 321 358,07
KJI:02	26	393 465,92	1 321 528,98
	27	393 613,24	1 321 639,47
	28	393 795,43	1 321 770,65
	29	393 816,88	1 321 785,37
	30	394 095,03	1 321 964,12
	31	394 287,94	1 322 088,09
	32	394 309,01	1 322 101,63
	33	394 493,79	1 322 220,38
	34	394 515,66	1 322 234,43
	35	394 549,45	1 322 256,15
KJI:03	36	394 448,47	1 322 482,28
	37	394 422,47	1 322 482,01
KJI:04	38	394 209,30	1 322 239,36
	39	394 189,57	1 322 221,85
KJI:05	40	394 021,19	1 322 096,45
	41	393 988,81	1 322 072,95
KJI:06	42	393 748,52	1 321 922,13
	43	393 728,43	1 321 913,26
KJI:07	44	393 573,49	1 321 732,20
	45	393 549,34	1 321 725,75