

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.

№ 83-22Д от 31.08.2022 г.

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Разработка проекта внесения изменений в проект планировки  
территории и проект межевания территории микрорайона «Донецкий» в  
городе Белгороде**

**Основная часть проекта планировки территории**

**Раздел 1. «Графические материалы»**

**Раздел 2. «Текстовые материалы»**

Директор

Е.В. Безменова

ГАП

Н.А. Тимонов



г.Белгород – 2022

## **СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:**

### **Основная часть проекта планировки территории**

#### **Раздел 1. Графические материалы**

- 1) Чертёж планировки территории. М 1:1000
- 2) Чертёж планировки территории. Очередность строительства М 1:1000

#### **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 границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая существующее местоположение объектов капитального строительства. М1:1000
- 3) Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети . М 1:1000
- 4) Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000
- 5) Вариант планировочного решения застройки. М 1:1000

#### **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:**

- 1) Текстовая часть проекта межевания территории.
- 2) Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:1000.
- 3) Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:1000.

**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 М1:1000.

## **Раздел 1. «Графические материалы»**



Чертеж планировки территории  
М 1:1000

Условные обозначения

Красные линии:

- Проектируемые красные линии  
Существующие красные линии

Границы:

- территории, принятые для разработки проекта планировки и планируемых элементов планировочной структуры  
зон планируемого размещения объектов капитального строительства  
земельных участков, учтенных в ЕГРН\*  
планируемых элементов планировочной структуры

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- многоквартирной жилой застройки  
коммерческого, социально-культурного и коммунально-бытового назначения  
улично-дорожной сети и автостоянок  
объектов рекреации

Объекты транспортной инфраструктуры:

- Улицы и проезды

Прочее:

- Характерные точки координат проектируемых красных линий

Координаты проектируемых красных линий

Имя контура	№ точки	Координата X	Координата Y
КЛ 01	1	393 981,46	1 329 179,76
	2	393 960,44	1 329 151,79
	3	393 937,85	1 329 155,37
	4	393 927,17	1 329 155,80
	5	393 921,20	1 329 176,46
	6	393 959,83	1 329 189,25
	7	393 975,19	1 329 194,33
	8	393 938,64	1 329 279,31
	9	393 919,08	1 329 270,90
	10	393 893,63	1 329 328,80
	11	393 856,06	1 329 389,01
	12	393 852,23	1 329 395,15
	13	393 807,81	1 329 467,03
	14	393 775,38	1 329 515,69
	15	393 747,73	1 329 557,18
	16	393 709,53	1 329 614,50
	17	393 693,02	1 329 602,01
	18	393 684,32	1 329 584,04
	19	393 674,34	1 329 570,65
	20	393 659,18	1 329 556,94
	21	393 620,95	1 329 532,26
	22	393 615,41	1 329 547,58
	23	393 586,11	1 329 594,23
КЛ 02	24	393 584,84	1 329 763,80
	25	393 490,93	1 329 844,95

1. Проект планировки территории выполнен на основании договора 83-22Д от 31.08.2022 г. "Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона «Донецкий» в городе Белгороде".  
2. Топографическая съемка предоставлена заказчиком. Система координат МСК 31.  
3. На чертеже планировки территории отображаются:  
а) красные линии;  
б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;  
в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.  
4. В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Белгорода минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, расположенных в территориальных зонах с кодовым обозначением Ж1, Ж2, Ц1 и Ц2, 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.

\* Кадастровые границы земельных участков отображены в информационных целях и не подлежат утверждению. Сведения о кадастровых границах земельного участка содержатся в ЕГРН.

						2022	83-22Д от 31.08.2022 г.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата		Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона «Донецкий» в городе Белгороде		
ГАП	Тимонов						Утверждаемая часть	СТАДИЯ	ЛИСТ
Нач. отд.	Вернигора							ДПТ	1
Исполнил	Тимонов								
Проверил	Вернигора								
							Чертеж планировки территории М 1:1000	ГУП "Архитектурно-планировочное бюро"	



Чертеж планировки территории.  
Очередность строительства  
М 1:1000

Условные обозначения

Красные линии:

- Проектируемые красные линии
- Существующие красные линии

Границы:

- территории, принятые для разработки проекта планировки и планируемых элементов планировочной структуры
- зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- земельных участков, учтенных в ЕГРН\*

Объекты транспортной инфраструктуры:

- Улицы и проезды

Очередность строительства:

- 1 очередь строительства (размещение объектов капитального строительства местного значения, относящихся к области автомобильных дорог местного значения, строительство автостоянок, среднетажной жилой застройки, встроенно-пристроенных объектов коммерческого назначения)
- 2 очередь строительства (размещение объектов капитального строительства среднетажной жилой застройки, встроенно-пристроенных объектов коммерческого назначения, улично-дорожной сети)
- 3 очередь строительства (размещение объектов капитального строительства среднетажной жилой застройки, встроенно-пристроенных объектов коммерческого назначения, улично-дорожной сети)
- 4 очередь строительства (размещение объектов благоустройства набережной вдоль р. Северский Донец)

Координаты проектируемых красных линий

Имя контура	№ точки	Координата X	Координата Y
КЛ 01	1	393 981,46	1 329 179,76
	2	393 960,44	1 329 151,79
	3	393 937,85	1 329 155,37
	4	393 927,17	1 329 155,80
	5	393 921,20	1 329 176,46
	6	393 959,83	1 329 189,25
	7	393 975,19	1 329 194,33
	8	393 938,64	1 329 279,31
	9	393 919,08	1 329 270,90
	10	393 893,63	1 329 328,80
	11	393 856,06	1 329 389,01
	12	393 852,23	1 329 395,15
	13	393 807,81	1 329 467,03
	14	393 775,38	1 329 515,69
	15	393 747,73	1 329 557,18
	16	393 709,53	1 329 614,50
	17	393 693,02	1 329 602,01
	18	393 684,32	1 329 584,04
	19	393 674,34	1 329 570,65
	20	393 659,18	1 329 556,94
	21	393 620,95	1 329 532,26
	22	393 615,41	1 329 547,58
	23	393 586,11	1 329 594,23
КЛ 02	24	393 584,84	1 329 763,80
	25	393 490,93	1 329 844,95

1. Проект планировки территории выполнен на основании договора 83-22Д от 31.08.2022 г. "Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона «Донецкий» в городе Белгороде".

2. Топографическая съемка предоставлена заказчиком. Система координат МСК 31.

3. На чертеже планировки территории отображаются:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

4. В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Белгорода минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, расположенных в территориальных зонах с кодовым обозначением Ж1, Ж2, Ц1 и Ц2, совпадающим с красными линиями улиц и проездов:

- для жилых зданий с квартирами на 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.

\* Кадастровые границы земельных участков отображены в информационных целях и не подлежат утверждению. Сведения о кадастровых границах земельного участка содержатся в ЕГРН.

					2022
83-22Д от 31.08.2022 г.					
Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона «Донецкий» в городе Белгороде					
Утверждаемая часть				СТАДИЯ	ЛИСТ
				ДПТ	2
Чертеж планировки территории. Очередность строительства М 1:1000				ГУП "Архитектурно-планировочное бюро"	



## **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.....	10
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.....	13
1.4. Характеристики развития объектов транспортной инфраструктуры .....	17
1.4.1. Организация улично-дорожной сети .....	17
1.4.2. Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения.....	17
1.4.3. Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств.....	18
1.5. Характеристика инженерного обустройства территории .....	19
1.5.1. Водоснабжение .....	19
1.5.2. Водоотведение .....	20
1.5.3. Электроснабжение.....	Ошибка! Закладка не определена.
1.5.4 Газоснабжение.....	21
1.5.5 Связь .....	22
1.5.6 Теплоснабжение.....	22
1.6. Характеристики озеленения и благоустройства, в том числе мест массового отдыха населения .....	23
1.7. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального и местного значения .....	26
2. Положения об очередности планируемого развития территории .....	27
2.1. Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения .....	27
2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур .....	28
3. Координаты характерных точек проектируемых красных линий.....	Ошибка! Закладка не определена.



## Введение

Подготовка документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона «Донецкий», расположенного в границах кадастрового квартала 31:16:0220009 Южного планировочного района г. Белгорода выполнена на основании договора № 83-22Д от 31.08.2022 г. и распоряжения администрации г. Белгорода «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории в составе проекта межевания территории микрорайона «Донецкий» в городе Белгороде» № от 2024 г., в соответствии с мастер-планом развития территории.

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;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Генерального плана развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года (утвержденного распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области от 22.01.2019г. № 22 (в ред. от 14.11.2022 г. № 190-ОД-Н);
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Белгород», утвержденных распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области от 29.05.2018г. № 440 (в ред. от 24.11.2022г. № 218-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	3 очередь	4 очередь	Всего:	
1	2	3	5	6	7	8	9	10
<b>1</b>	Площадь территории проекта планировки	га	2,22	1,37	1,27	2,97	<b>7,83</b>	
<b>2</b>	<b>Территории</b>							
2.1	Площадь зоны планируемого размещения застройки среднеэтажными и жилыми домами	га	0,73	1,01	0,36	-	<b>2,10</b>	
2.2	Площадь зоны планируемого размещения объектов административного назначения	га	-	0,09	-	-	<b>0,09</b>	
2.4	Территории общего пользования, в том числе:	га	1,49	0,27	0,91	2,97	<b>5,64</b>	
	- территория общественных пространств (набережная)		-	-	-	2,97	<b>2,97</b>	



1	2	3	5	6	7	8	9	10
	- территория озеленения общего пользования		0,70	0,08	0,36	-	1,14	
	- площадь территории, занятой асфальтобетонным покрытием в границах проекта планировки		0,69	0,16	0,43	-	1,28	
	- площадь территории, занятой тротуарным покрытием		0,10	0,03	0,12	-	0,25	
3	Жилой фонд							
3.1	Среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка (проектируемая)	Кол-во домов	3	4	2	-	9	
3.2	Общая площадь жилья, в том числе:	тыс. кв.м	13,016	17,355	8,678	-	39,049	
3.3	Этажность	эт.	8			-	8	
3.4	Коэффициент плотности застройки	кв.м/кв.м	1,19			-		
3.5	Плотность населения	чел\га	173			-		
4	Население							
	Численность населения (при обеспеченности 30 кв.м/чел.), в том числе:	чел.	281	374	187	-	842	



## **1.2. Характеристика планировочного решения размещения объектов капитального строительства**

Планируемый микрорайон «Донецкий» располагается в северной части Южного планировочного района городского округа «Город Белгород».

С северо-востока территория проекта планировки проходит по правому берегу р. Северский Донец. Юго-Восточная граница примыкает к ТЦ «Мебельный Город». Юго-западная граница проходит по красной линии застройки жилых домов по уд. Донецкая 83 В, 83 Г, 83 Д и 83 Ж и огибает их с северо-запада. Далее граница повторяет очертания существующих индивидуальных домовладений по нечетной стороне ул. Донецкая (дома с 83 по 1). Северо-западная граница проходит по полосе отвода магистральной железной дороги общего пользования.

Территория микрорайона располагается в стороне от магистральных улиц и дорог в живописном месте на правом берегу р. Северский Донец. Ближайшая магистральная улица общегородского значения ул. Котюкова проходит юго-восточнее в 900 м от проектируемой территории.

Планировочные решения территории микрорайона «Донецкий» 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 многофункциональной общественной зоны;
- зона планируемого размещения общественных пространств на территории общего пользования;
- улично - дорожная сеть.

Архитектурно-планировочная структура территории МКР «Донецкий» учитывает размещение существующей застройки по ул. Донецкая (83в, 83г, 83д



и 83ж), а также увязывает данные планировочные элементы Южного планировочного района городского округа «Город Белгород» в единое целое.

Планировочные решения проектируемых жилых групп базируются на следующих принципах:

- связность и комфорт перемещений;
- соответствие жилья потребностям горожан;
- использование природных материалов;
- комфортные дворы без машин;
- формирование микропространств с дворами-патио;
- комфортный паркинг;
- формирование типологий озелененных территорий;
- использование кустарников и деревьев в качестве ветро-, шумо-, солнцезащиты;
- использование террас;
- багоустроенная набережная.

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

#### **1.3.1. Характеристика мероприятий по жилищному строительству**

Секции будут разделены между собой. Каждая из них будет уплотнена до урбан-виллы, что позволит более рационально разместить их на территории, а также создать больше пространств с дворами-патио.

Для расчета численности населения среднеэтажной жилой застройки принята норма обеспеченности 30 м<sup>2</sup> 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	3 очередь	4 очередь	Всего:
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Территория						
	Площадь зоны планируемого размещения застройки среднеэтажными жилыми домами	га	0,73	1,01	0,36	-	2,1
2.	Жилой фонд						
	Среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка (проектируемая), в том числе:	кол-во урбан-вилл	3	4	2	-	9
	Общая площадь жилья, в том числе:	тыс. кв.м	13,016	17,355	8,678	-	39,049
	Плотность населения	чел./га	173			-	173
	Коэффициент застройки	га/га	1,19			-	1,19
3.	Численность населения						
	Численность населения в проектируемой среднеэтажной жилой застройке	чел.	281	374	187	-	842



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

Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения планируемого микрорайона предусматривает размещение предприятий обслуживания на первых этажах жилых зданий.

Проектом планировки предусмотрено размещение отдельно стоящего административного здания (семейного центра).

Детские сады и школы располагаются на прилегающих к проектируемому существующих элементах планировочной структуры. Ближайший детский сад № 3 (ул. Крылова, 10) располагается в 1,5 км от проектируемого микрорайона. Ближайшая образовательная школа ОГАОУ Шуховский лицей Белгородской области располагается в 4,5 км.

В северной части микрорайона на правом берегу р. Северский Донец запроектирована благоустроенная набережная. Она станет местом притяжения не только жителей микрорайона «Донецкий», но и жителей всего г. Белгорода. Здесь можно выделить несколько зон: зона спортивного отдыха, детская игровая площадка, фонтан, пергола с качелями.

Предполагается размещение части коммерческих площадей на первых этажах жилых зданий. Предприятия бытового обслуживания, аптеки, опорный пункт полиции, отделение банка, отделение связи будут также размещены во встроенных помещениях МКД.

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 «Донецкий» 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 дошкольные учреждения	мест	52	38 м² на 1 место при вместимости организации свыше 100 мест	44 (потребность мест)	Существующий д/с №3 (ул. Крылова, 10)	500
2	Общеобразовательные учреждения, в том числе:	мест	100	23 м² на 1 место при вместимости организации от 1100 до 1500 мест	84 (потребность мест)	Существующий ОГАОУ Шуховский лицей Белгородской области (бул. Первого Салюта, 8), Средняя образовательная школа №39 (ул. Королева, 22)	750
	I ступень обучения (начальное общее образование 1-4 классы)	мест	40				
	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	8	Существующий ОГАОУ Шуховский лицей Белгородской области (бул. Первого Салюта, 8), Средняя образовательная школа №39 (ул. Королева, 22)	30 мин. транспортной доступности
	Дворец (Дом) творчества школьников		3,3		3		
	Станция юных техников		0,9		1		
	Станция юных натуралистов		0,4		0		
	Станция юных туристов		0,4		0		
	Детско-юношеская спортивная школа		2,3		2		
	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая)		2,7		2		
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)	25 (потребность пос/см)	Городская поликлиника г. Белгорода, поликлиническое отделение № 6 (ул. Костюкова, 16)	1000

1	2	3	4	5	6	7	8
5	Аптека	кв.м. общей площади	60-70	0,2-0,3 га на объект	55	Размещение во встроенных помещениях МКР «Донецкий»	800
6	Раздаточные пункты молочных кухонь (для детей до 1 года)	кв.м	6-8 кв. м общей площади	встроенные	6	Размещение во встроенных помещениях МКР «Донецкий»	15 минут пешеходная доступность
Объекты связи, торговли, общественного питания и бытового обслуживания							
7	Предприятия торговли, в т.ч.:	м² торг. площ.	868	0,08 га на 100 м² торговой площади при вместимости объекта до 250 м²	731	Всего – 0,58 га размещение во встроенных помещениях МКР «Донецкий»	500
	- продовольственных товаров		263		221		
	- непродовольственных товаров		605		510		
8	Предприятия общественного питания	посадочное место	40	0,2-0,15 га на 100 мест при количестве мест 50 - 150	34		500
9	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	9	0,1-0,2 га на 10 раб. мест, при количестве мест 10+ 50	8	Размещение во встроенных помещениях МКР «Донецкий»	500
10	Отделение, филиал сберегательного банка	операцион ное место	1 на 2-3 тыс чел.	0,05 га при 3 операционных местах	1		500
11	Здание управляющей компании	объект	1 на 80 тыс чел. жилого района	1 га на жилой район	1	Размещение во встроенных помещениях МКР «Донецкий»	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 «Донецкий»	500
13	Опорный пункт охраны порядка	объект	По заданию на проектиров ание	По заданию на проектирование	1 объект		в пределах транспортной доступности
Объекты для организации досуга и обеспечения услугами учреждений культуры							



1	2	3	4	5	6	7	8
14	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	м² общей площади	50-60	-	46	Размещение во встроенных помещениях МКР	30 мин. транспортной доступности
15	Клуб	мест	80	по заданию на проектирование	67	Семейный центр запланирован в центральной части МКР «Донецкий»	30 мин транспортн. доступн.
16	Городская массовая библиотека	<u>мест</u> ед.хран	<u>2</u> 4000	по заданию на проектирование	<u>2</u> 3368		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	210	Семейный центр запланирован в центральной части МКР «Донецкий»	30 мин транспортн. доступн
18	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м общей площади	80	по заданию на проектирование	67	во встроенных помещениях МКР «Донецкий»	500
19	Бассейн	кв.м зеркала воды	25	по заданию на проектирование	21	Семейный центр запланирован в центральной части МКР «Донецкий»	30 мин транспортн. доступн./ 1500
20	Плоскостные спортивные сооружения	тыс.кв.м	3,7	по заданию на проектирование	3	общественное пространство (набережная р. Северский Донец)	30 мин транспортн. доступн
Объекты, относящиеся к области ИТ - технологий							
21	ИТ - центр	тыс.кв.м	-	по заданию на проектирование	-	-	-

## **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 «Донецкий» выполнены с учетом существующего транспортного каркаса и с учетом рельефа местности.

Основой транспортной структуры планируемого микрорайона «Донецкий» является улица в жилой застройке (ул. Донецкая), обеспечивающая связь планируемой территории с магистральной улицей общегородского значения (ул. Костюкова), и далее с другими планировочными районами г. Белгорода и с внешними автодорогами регионального значения.

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

- строительство улицы в жилой застройке (протяженность улицы – 330 метров на 1 очередь (от ТЦ «Мебельный центр» до южной границы земельного участка с кадастровым номером 31:16:0220009:103); ширина дорожного полотна проезжей части 7 м – две полосы движения; ширина улицы в красных линиях 20 м);
- строительство улицы в жилой застройке (протяженность улицы – 590 метров на 2 очередь (по территории земельного участка с кадастровым номером 31:16:0220009:103); ширина дорожного полотна проезжей части 6 м – две полосы движения; ширина улицы в красных линиях 20 м);
- строительство внутриквартальных тротуаров с возможностью проезда (протяженность – 1600 метров на 1, 2 и 3 очереди (по территории земельного участка с кадастровым номером 31:16:0220009:103); ширина дорожного полотна проезжей части 4,5 м – одна полоса движения).

Общая протяженность улично-дорожной сети 2,52 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.

В настоящее время общественный транспорт движется по ул. Костюкова. Он представлен 8 маршрутами (10, 20, 33, 34а, 35, 37, 129 и 202 маршруты). Ближайшая остановка общественного транспорта «Мебельный город» располагается в 800 м от планируемого микрорайона.

Для лучшего обеспечения новой застройки ж.-д. сообщением в перспективе целесообразно создание транспортно-пересадочного узла в месте, где ж.-д. линия наиболее близко подходит к проектируемой застройке в северной части планируемой территории. Это позволит повысить уровень удобства пользователей и создаст предпосылки для развития здесь коммерческих площадей.

Вдоль правого берега р. Северский Донец формируется озелененное пространство для размещения общественного пространства набережной: детские и спортивные площадки, фонтан, пергола с качелями, зоны отдыха.

Вдоль жилой улицы формируется линейная пешеходно-велосипедная зона для жителей микрорайона, 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 соответствии с МНГП г. Белгорода, требуемое количество машино-мест определено из расчета 1,5 машино/мет на 1 квартиру. В соответствии с распоряжением управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 21 марта 2022 г. № 150 показатель парковочных мест на 1 квартиру был принят – 0,3.

Всего для парковки автомобилей запланированы – 430 машино/мест, в т.ч. 167 машино/мест для организации парковочных мест для обслуживания набережной. Для обеспечения парковочными местами жителей микрорайона – остается 263 машино/места, т.е. 0,56 машино/мест на 1 квартиру. Этот

показатель соответствует принятому распоряжением управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 21 марта 2022 г. № 150

Парковки распределены по территории следующим образом. На въезде в микрорайон в юго-восточной части запланирована парковка на 167 м/м. Оставшиеся парковки размещены вдоль проектируемой жилой улицы. Все дворовые территории свободны от парковок.

Стоянки для объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения размещаются в границах земельных участков этих объектов и вдоль жилой улицы 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.

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

Общий расход холодной воды: 235,68 м<sup>3</sup>/сут; 38,7 м<sup>3</sup>/час; 17,68 л/с, в т.ч.:

1 этап - расход холодной воды: 78,26 м<sup>3</sup>/сут; 12,41 м<sup>3</sup>/час; 5,56 л/с;

2 этап - расход холодной воды: 103,43 м<sup>3</sup>/сут; 17,81 м<sup>3</sup>/час; 8,34 л/с;

3 этап - расход холодной воды: 54 м<sup>3</sup>/сут; 8,48 м<sup>3</sup>/час; 3,78 л/с.

Проект системы водоснабжения объекта «Строительство многоквартирных жилых домов по адресу: г. Белгород, ул. Донецкая, земельный участок с кадастровым номером 31:16:0220009:103» выполнен на основании технических условий №283 от 25.05.2022г. выданных ГУП "Белводоканал", технического задания и архитектурно-строительных чертежей.

Проектная документация системы водоснабжения разработана в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

СП 8.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности;

СП 10.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод;



Требования пожарной безопасности;  
 СП 30.13330.2020- СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий;  
 СП 31.13330.2021- СНиП 2.04.02-85\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;  
 СП 54.13330.2016 - СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.  
 СП 73.13330.2016 - Внутренние санитарно-технические системы.  
 СП 40-102-2000 - Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов.

На проектируемом объекте располагаются 9 жилых многоквартирных 8-ми этажных домов и одно административное 3-х этажное здание.

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 13253 м<sup>3</sup>/сут.,

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод с участков проектирования предусматривается самотеком в самую низкую точку на северо-западе проектируемого участка в проектируемую канализационную насосную станцию. Оттуда напорным коллектором стоки перекачиваются в приемную камеру КНС – 9 г. Белгорода.

Запланирован один напорный участок с устройством 1 насосной станции.

Прием хозяйственно-бытовых стоков от района запроектирован на КНС – 9 (ул. Донецкая, 220).

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

Расход поверхностного стока, направляемого на очистку / в резервуары, для всей территории составит порядка 500 м<sup>3</sup>/ч.

Поверхностный сток на территории проектируемого микрорайона собирается со всей территории через улавливающие дождеприемники

(бетонные лотки). Далее самотечной канализацией ливневые стоки транспортируются на проектируемые очистные сооружения в районе дома №8 в северо-западной части микрорайона. Стоки очищаются до нормативных показателей и самотеком сбрасываются в р. Северский Донец.

#### 1.5.4 Газоснабжение

Эксплуатация газораспределительной системы города производится ОАО "Белгородоблгаз".

Общий расход природного газа составит 268,38 м<sup>3</sup>/ч, в том числе:

1 этап – 89,46 м<sup>3</sup>/час;

2 этап – 119,28 м<sup>3</sup>/час;

3 этап – 59,64 м<sup>3</sup>/час.

Газоснабжение районов застройки предусматривается по газопроводу среднего давления от проектируемой ГРПШ с УУРГ в южной части микрорайона.

Газоснабжение проектируемых объектов должно вестись в соответствии со СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы», «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления» и согласно технических условий, выданных АО "Газпром газораспределение Белгород" №4660, на использование природного газа в объеме 268,38 м.куб./час, для газоснабжения объекта капитального строительства: многоквартирные жилые дома по адресу: г. Белгород, ул. Донецкая, земельный участок с кадастровым номером 31:16:0220009:103.

Потребителями газа на проектируемой территории являются среднеэтажные жилые дома и объекты обслуживания жилой застройки. К проектируемым сетям газа будут подключаться газовые блочно-модульные крышные котельные БМК СТМ двумя котлами Oskol-Air 125 мощностью по 125,0 кВт, которые будут располагаться на крышах проектируемых среднеэтажных домов.

Газ используется для индивидуально-бытовых нужд, отопления и горячего водоснабжения.

Газопровод среднего и низкого давления к объектам капитального строительства прокладывается подземно.

Газопровод среднего давления предусмотрено выполнять из стальных электросварных труб ГОСТ 10704 В ст3сп-2-6 ГОСТ 10705-80.

Газопроводы низкого давления выполнять из полиэтиленовых труб ГОСТ Р50838-95 и стальных электросварных труб ГОСТ 10704 В ст3сп-2-6 ГОСТ 10705-80 и водогазопроводных труб ГОСТ 3262-75\*.

Вдоль трассы подземных газопроводов среднего и низкого давления устанавливается охранная зона в виде территории, ограниченной линиями, проходящими на расстоянии 2,0 м от газопровода.

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



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

### **1.5.5 Связь**

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

Проект телефонизации выполнен согласно технических условий №01/05/23297/22 от 01.05.2022, выданных ПАО «Ростелеком» Белгородский филиал.

Подключение объекта предусмотрено по технологии FTTB по топологии «звезда».

Точкой присоединения к абонентской сети является существующая АТС №2541, расположенная по адресу ул.Костюкова,35.

Для телефонизации жилого дома, в соответствии с техническими условиями, проектом предусмотрена прокладка волоконно-оптического кабеля в существующей и проектируемой телефонной канализации до оборудования FTTB (коммутаторы, оптический кросс), установленных в коммутационных комплекса жилых домов. Строительство телефонной канализации предусмотрено от существующего кабельного колодца ПАО «Ростелеком» №5-415 по ул. Костюкова. Строительство телефонной канализации выполняет ПАО «Ростелеком».

Телефонная канализация предусмотрена из труб ПНД Ø110мм, толщиной стенки 10мм с установкой телефонных колодцев ККС-2-80, комплектующихся вертикальными кронштейнами, ершами с гайками и шайбами, и люком.

Ввод в здание выполнен кабельным в соответствии с серией 5.905-26.04. На этажах в слаботочных нишах этажных щитков устанавливаются патч-панели.

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

### **1.5.6 Теплоснабжение**

Расчетная тепловая нагрузка всей территории проекта планировки составит всего 1781,37 кВт/ 1,532 Гкал/ч, в т.ч.::

1 этап – 567,3 кВт/ 0,488 Гкал/ч;

2 этап – 827,67 кВт/ 0,712 Гкал/ч;

3 этап – 386,4 кВт/ 0,332 Гкал/ч.

Источником теплоснабжения является автономная крышная газовая котельная, расположенная на кровле здания. Узел подготовки теплоносителя

для системы отопления располагается в помещении крышной котельной. Подключение системы отопления к тепловому узлу осуществляется по открытой, зависимой схеме.

Параметры теплоносителя системы отопления - 80-60°C.

Проектом не предусмотрена прокладка наружных тепловых сетей.

Магистральные трубопроводы системы отопления от котельной до поэтажных коллекторных шкафов предусматриваются из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 диаметром до 32 мм включительно и стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 диаметром более 32 мм.

Прокладка трубопроводов осуществляется двумя стояками, расположенными в коммуникационных шахтах с двух сторон от лестничной клетки.

В качестве теплоизоляции магистральных трубопроводов применяются цилиндры из вспененного каучука.

Объектом проектирования является многоквартирный жилой дом.

Предусматривается оснащение дома следующими системами:

- отопление;
- общеобменная вентиляция;
- противодымная вентиляция;
- кондиционирование.

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

На территории МКР «Донецкий» планируется формирование общественно значимых пространств.

В г. Белгороде планируется выполнить благоустройство набережной р. Севеский Донец. Проектом предполагается связать территорию существующей набережной в парке Победы с лесопарковой зоной отдыха «Сосновка».

Один из участков этой набережной будет располагаться в пределах мкр «Донецкий». Вдоль северной границы микрорайона на правом берегу р. Севеский Донец формируется участок благоустроенной набережной, в котором предполагается размещение спортивной площадки, детской игровой площадки, фонтана, террасы с перголой, а также прогулочных вело-пешеходных маршрутов, направленных на использование территории не только жителями микрорайона, но и транзитными потоками за счет удобного расположения проектируемого участка набережной.

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, минимизировать запечатанные поверхности и строить навесы.

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.

Благоустройство жилых зон предусматривает обустройство общественных пространств улиц и проездов в жилой застройке: асфальтобетонное покрытие проезжей части, 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.

### **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 168,4 тонн в год (0,84 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 в северном направлении в сторону р. Северский Донец.

Колебание отметок на данной территории находится в пределах от 114,00 до 118,000 метров.

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.

По условиям развития процесса подтопления исследуемая территория относится к району I-A согласно приложению И СП 11-105-97 – подтопленные в естественных условиях. Категория грунтов по сейсмическим свойствам в районе исследуемого участка соответствует II (второй), согласно таблице 1 СП 14.13330.2018.

Для инженерной подготовки территории и защиты от подтопления и затопления паводковыми водами 1% обеспеченности от р. Северский Донец предусмотрены следующие мероприятия:

- при проведении вертикальной планировки проектные отметки в северо-западной части микрорайона искусственно повышены до 117,0 – 117,5 м и назначены исходя из условий отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства;

- отвод поверхностных вод осуществляется по покрытиям проектируемых тротуаров и спланированному рельефу в дождеприемные лотки с дальнейшим сбросом в локальные очистные сооружения.

Поверхностный сток на территории проектируемого микрорайона собирается со всей территории через улавливающие дождеприемники (бетонные лотки). Далее самотечной канализацией ливневые стоки транспортируются на проектируемые очистные сооружения ливневой канализации в районе дома №8 в северо-западной части микрорайона. Стоки очищаются до нормативных показателей и самотеком сбрасываются в р. Северский Донец.

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 планируемые для размещения на территории микрорайона объекты регионального значения не предусмотрены.

Генеральным планом развития городского округа «Город Белгород» на территории микрорайона предусмотрено размещение объектов местного значения, относящихся к области автомобильных дорог местного значения.

Указанные объекты предусмотрены к размещению в территориальных зонах:

- зоне среднеэтажной жилой застройки (Ж2);
- зоне автомобильного транспорта и улично-дорожной сети (ТЗ).

Градостроительным регламентом указанных территориальных зон определены следующие показатели плотности и параметры застройки:

Коэффициент плотности застройки:

- для среднэтажной застройки – 1,2;
- для зон транспортной инфраструктуры – 3,0.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- для участков среднеэтажной жилой застройки – 30%;
- для объектов транспортной инфраструктуры – 50%.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

- 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.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений:

- в территориальной зоне с кодовым обозначением Ж2 – 30 м;
- в территориальной зоне с кодовым обозначением ТЗ не подлежит установлению.

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 4 этапа строительства.

Строительство и ввод в эксплуатацию среднеэтажных 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 необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур ведутся по программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры, программам комплексного развития социальной 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
1	Строительство среднеэтажных жилых домов 13,016 тыс.кв.м., строительство подъездной автомобильной дороги (300 м) и автостоянки на 167 м/мест.	2023-2024 г.
2	Строительство среднеэтажных жилых домов 17,355 тыс.кв.м., семейного центра, жилой улицы с парковочными местами.	2025-2026г.
3	Строительство среднеэтажных жилых домов 8,678 тыс.кв.м., жилой улицы с парковочными местами.	2027-2028г.
4	Строительство и благоустройство общественного пространства набережной (детские и спортивные площадки, фонтан, пергола с качелями, зоны отдыха) 29731 кв.м. общей площади	2028г.

#### 2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

Проект планировки предусматривает строительство местных улиц на территории планируемой индивидуальной жилой застройки общей протяжённостью 2,52 км.

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры предусмотреть в рамках вышеуказанных этапов развития территории микрорайона по индивидуальным проектам в рамках инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций.