



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«01» октября 2015 года

№ 132

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Попова – ул. Н.Островского – пр. Белгородский города Белгорода

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа «Город Белгород», с учетом протокола публичных слушаний от 31 июля 2015 года и заключения о результатах публичных слушаний **п о с т а н о в л я ю**:

1. Утвердить документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. Попова – ул. Н.Островского – пр. Белгородский города Белгорода (прилагаются).
2. Управлению информации и массовых коммуникаций (Губина С.А.) обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Наш Белгород» в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации города Полежаева К.А.

Глава администрации
города Белгорода



С.Боженов

Чертеж планировки территории

2

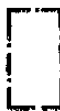





УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации




города Белгорода

"01" Октября 2015 г. № 138









Условные обозначения:

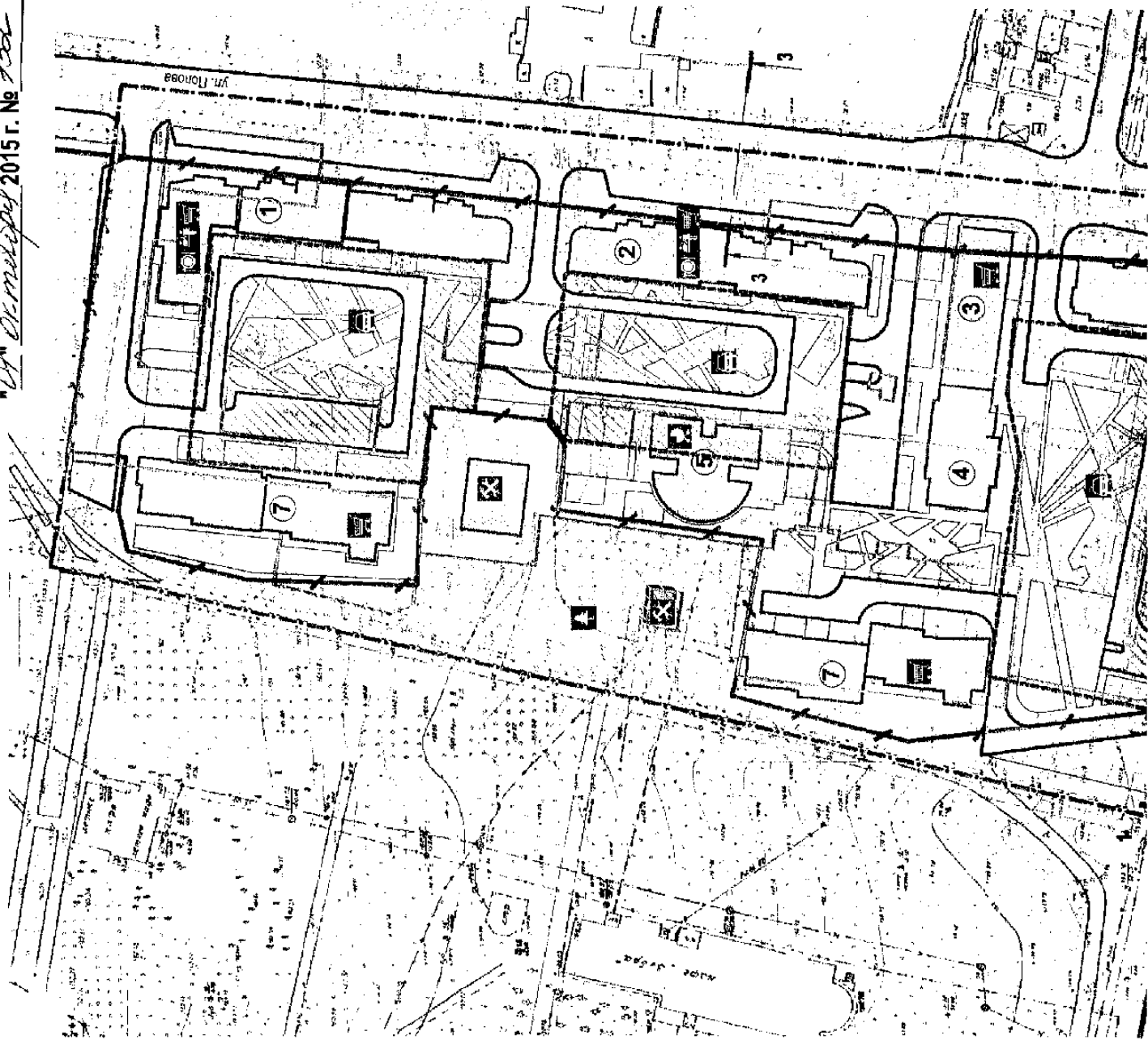
-  Граница территории, для которой разрабатывается проект планировки
-  Красные линии
-  Границы земельных кадастровых участков и земельных отводов
-  Граница проекта планировки территории 1 этапа строительства
-  Граница проекта планировки территории 2 этапа строительства
-  Граница земельного участка, необходимого для строительства 1 этапа

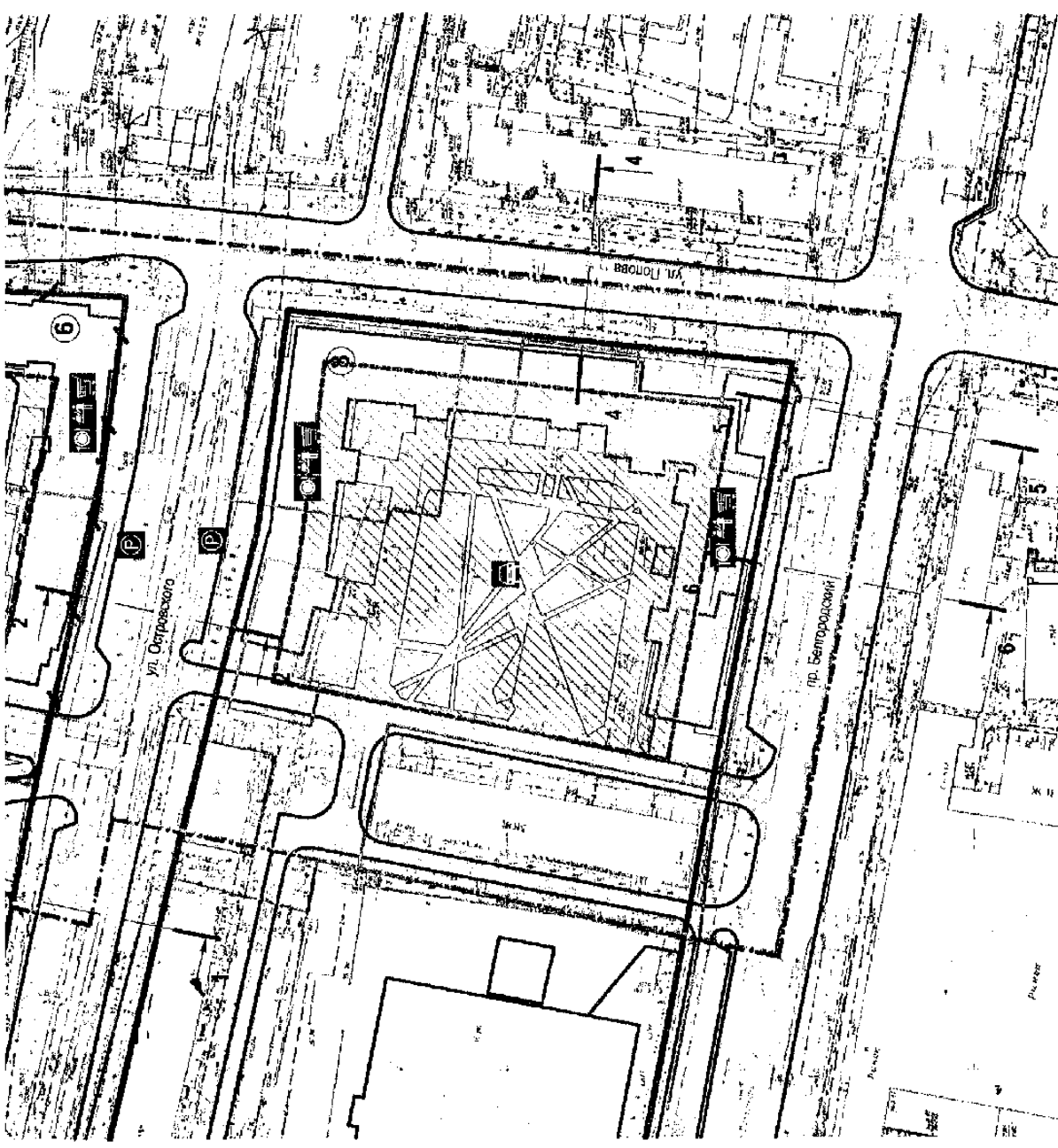
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

-  Зона жилого назначения
-  Зона размещения подземной автостоянки
-  Зона парка

Объекты капитального строительства:

- | | | | | |
|------|---|---------|---|--|
| Сущ. |  | Проект. |  | Улицы, дороги, проезды |
| |  | |  | Жилые дома, здания, строения 1 этапа строительства |
| |  | |  | Жилые дома, здания, строения 2 этапа строительства |
| |  | |  | Открытая парковка |





Паркинг

Остановка общественного транспорта

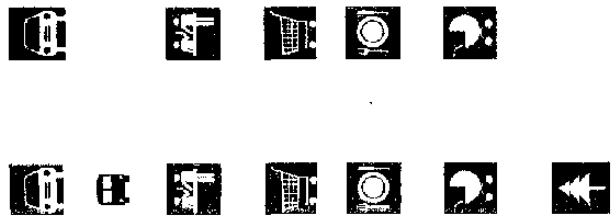
Офисные помещения

Магазины

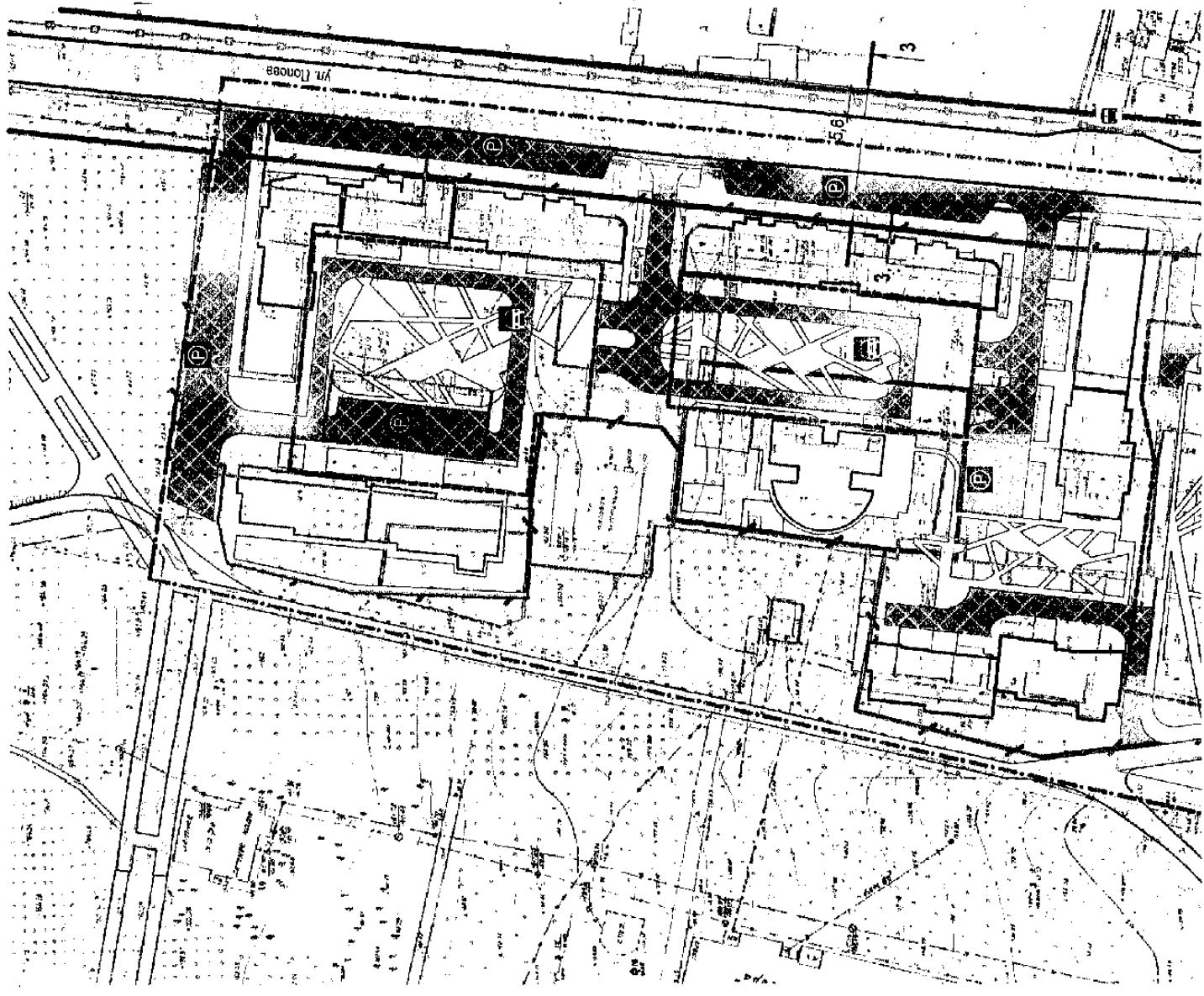
Предприятия общественного питания

Детские дошкольные учреждения








Парк



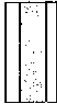
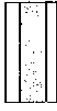








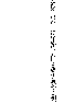
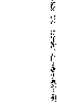










093-ПП					
Проект планировки территорий в границах ул. Попова - ул. Н.Островского - пр. Белгородский города Белгорода					
Основная часть			Стадия	Лист	Листов
Чертеж планировки территории (лист 1)					
Изм.	Копуч.	Лист	№Эрж.	Попл.	Дата
Исполн.:					
Архитектор	Борисов				
Проектировщик	Гаврилыкин				
ООО "Трансэкспроит-ПС" ПКО					



Условные обозначения:

-  Граница территории, для которой разрабатывается проект планировки
-  Красные линии
-  Границы земельных кадастровых участков и земельных отводов
-  Граница проекта планировки территории 1 этапа строительства
-  Граница проекта планировки территории 2 этапа строительства
-  Граница земельного участка, необходимого для строительства 1 этапа
-  Проектируемая застройка

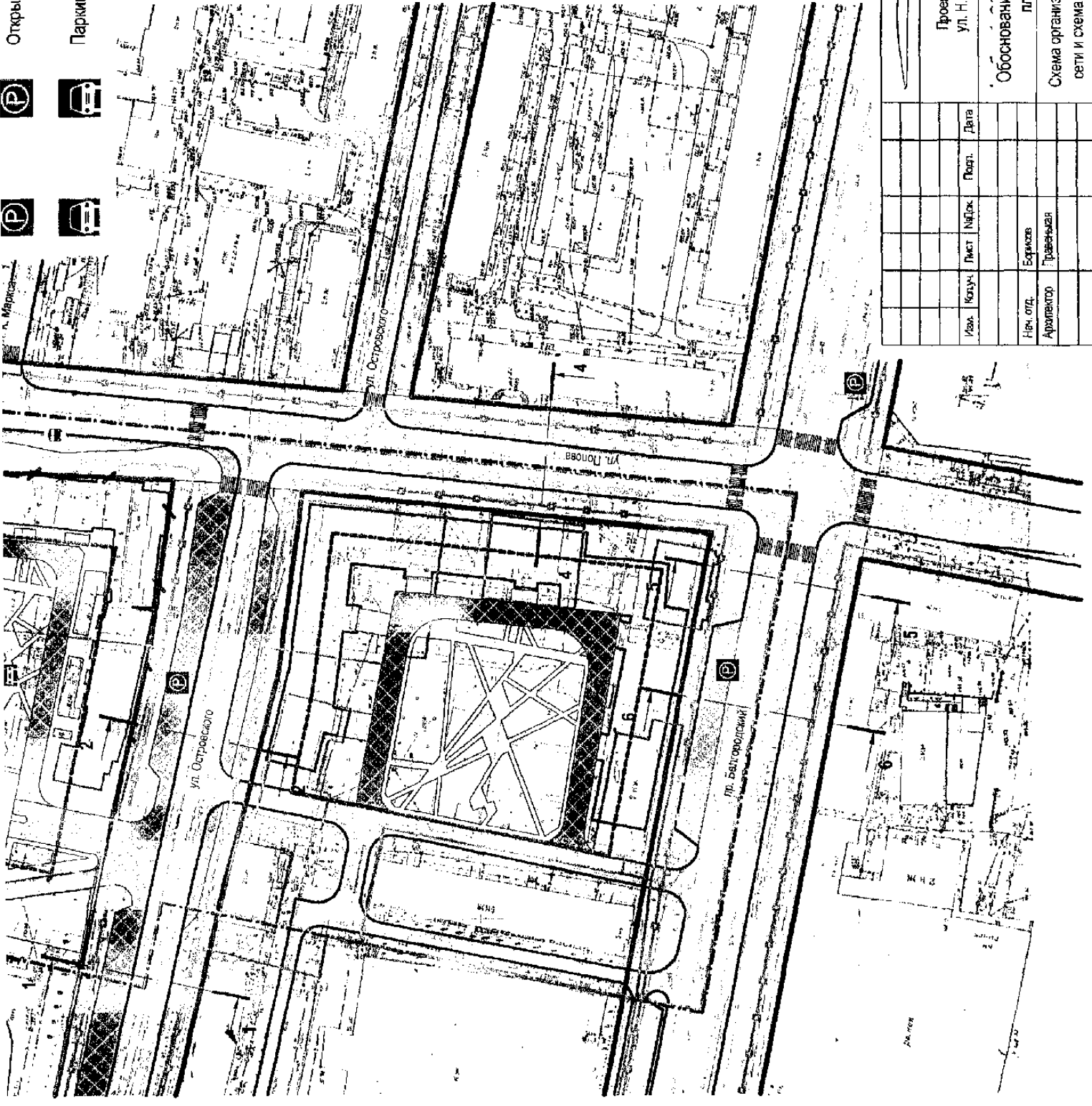
Объекты транспортной инфраструктуры:

- | | | | | |
|---|------|---|---------|---|
|  | Сущ. |  | Проект. | Магистральная улица областного значения |
|  | |  | | Улица в жилой застройке |
|  | |  | | Проезды |
|  | |  | | Тротуар с возможностью проезда |
|  | |  | | Тротуар |
|  | |  | | Основные пешеходные направления |
|  | |  | | Линии общественного транспорта |
|  | |  | | Пешеходный переход в одном уровне |
|  | |  | | Направление движения транспорта |
|  | |  | | Подземный паркинг |
|  | |  | | Остановка общественного транспорта |

Открытая парковка



Паркинг



093-ПП

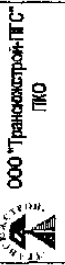
Проект планировки территории в границах ул. Лопова - ул. Н. Островского - пр. Белгородский города Белгорода

Стадия	Лист	Листов

Обновление решения проекта планировки

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта

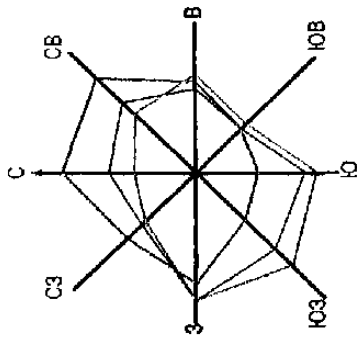
Изм.	Колуч.	Лист	Издк.	Пояр.	Дата
Иск. отд.					
Архитектор					
Бригадир					
Травяная					



ООО "Трансэкспресс-ПС" ЛПО

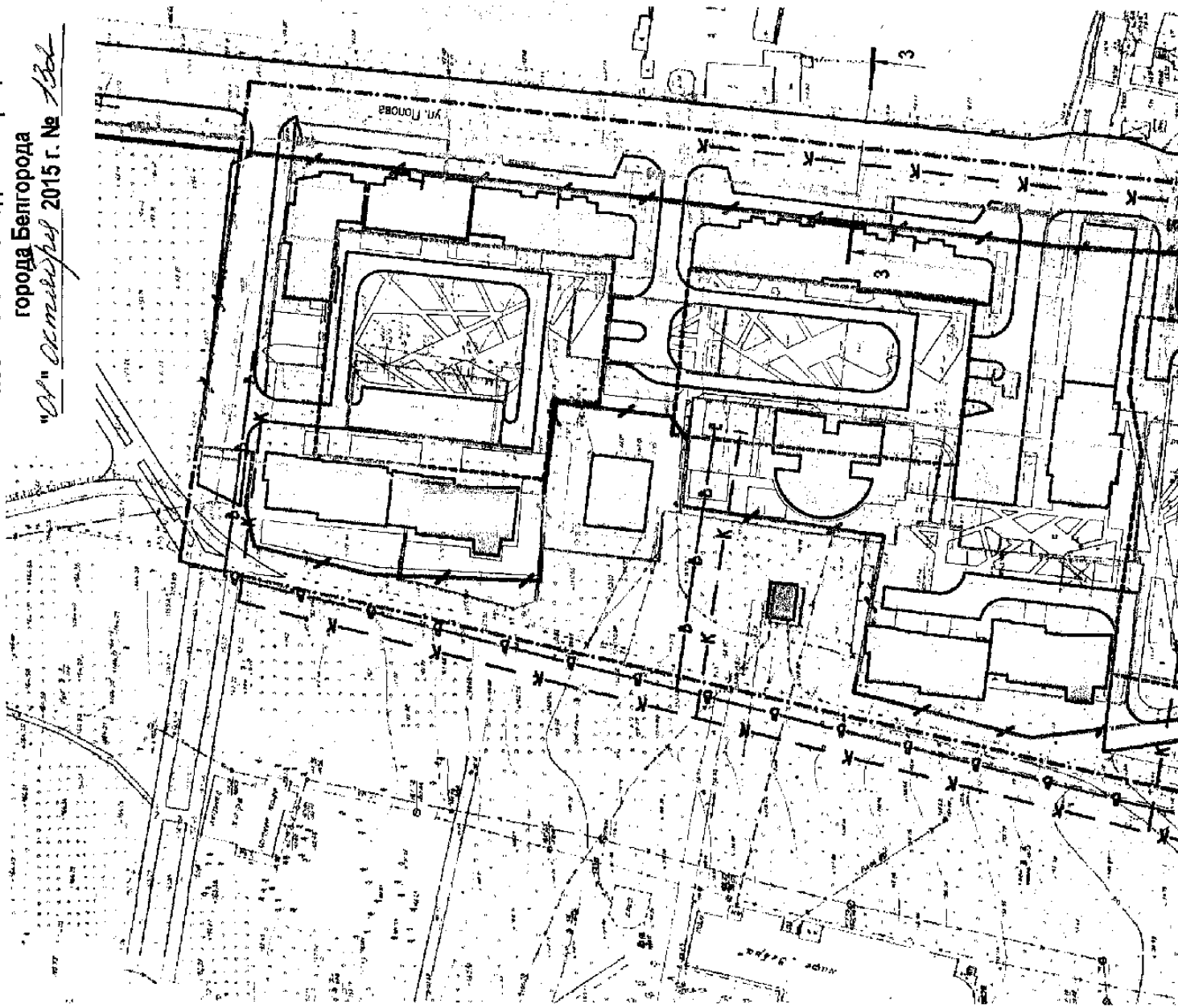
Сводный план инженерных сетей

Повторяемость ветра по АМСГ "Белгород"
(1998-2003 г.г.)

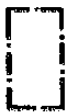




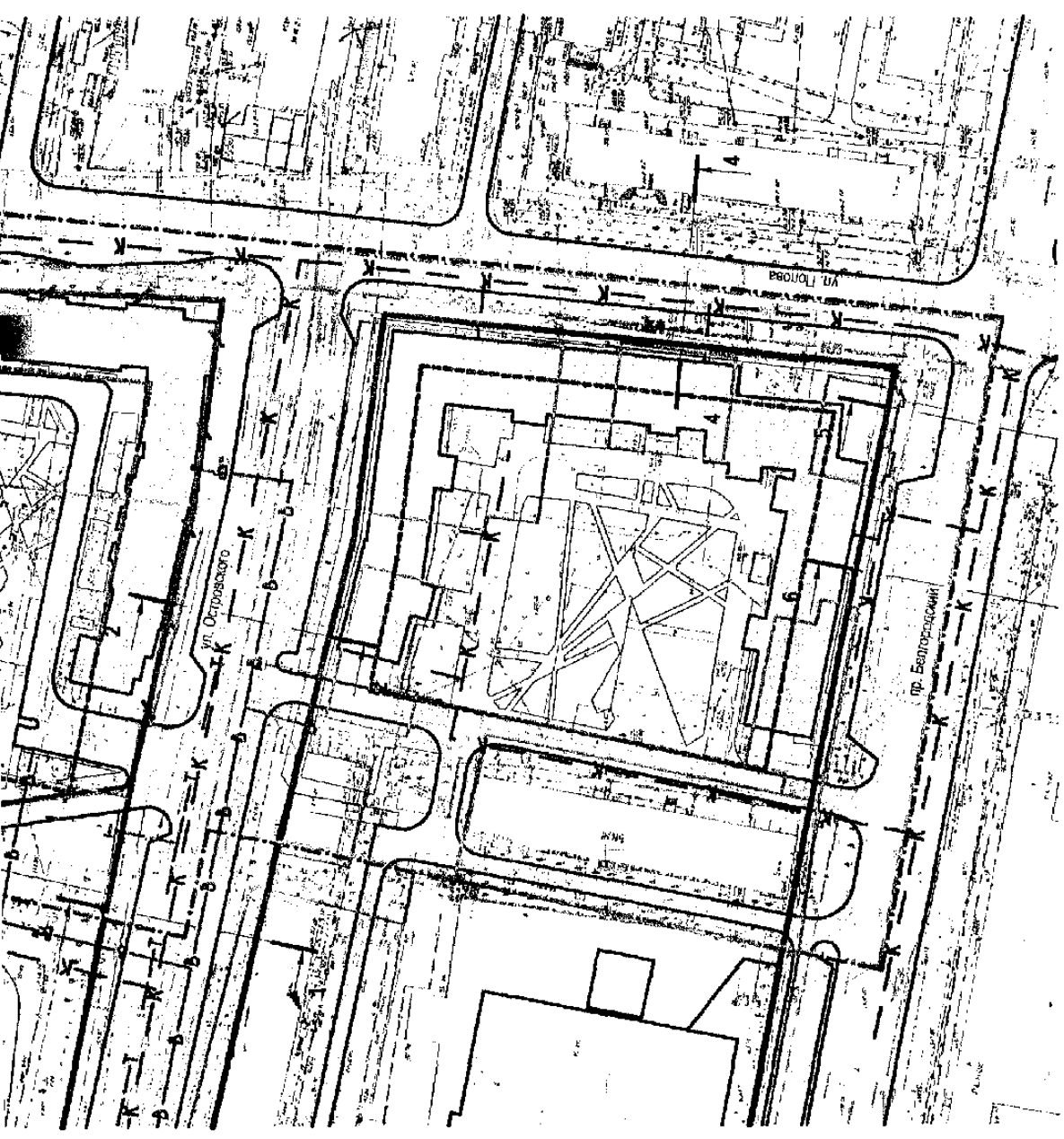
— Теплый период
— Холодный период
— Год

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Белгорода
"01" Октября 2015 г. № 130



Условные обозначения:

-  Граница территории, для которой разрабатывается проект планировки
-  Красные линии
-  Границы земельных кадастровых участков и земельных отводов

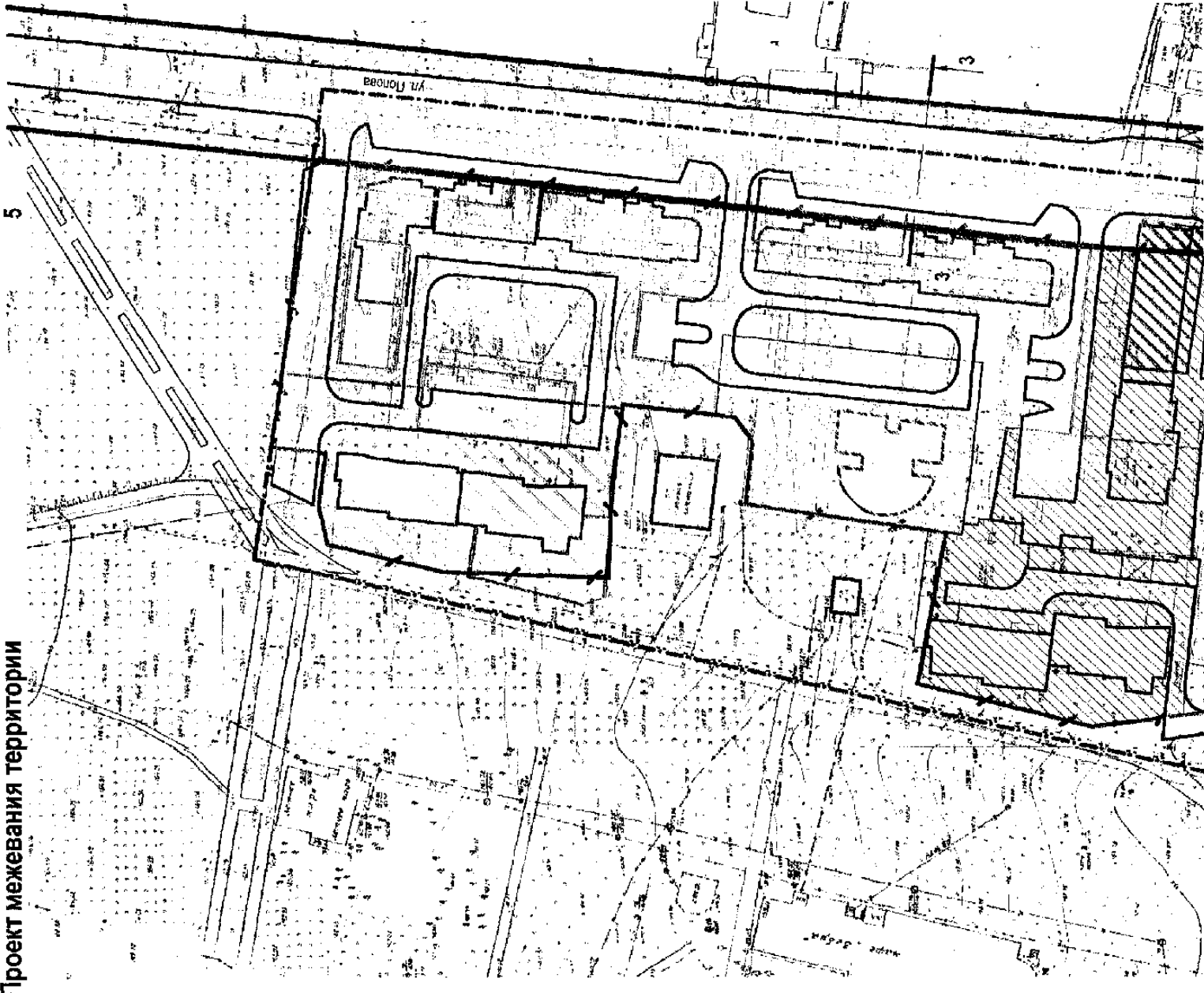


- 1 этап строительства
- Граница проекта планировки территории
 - Граница земельного участка, необходимого для строительства 1 этапа
 - Подземный паркинг
 - К — сеть бытовой канализации
 - Б — сеть водоснабжения
 - Л — сеть ливневая канализация
 - Т — сеть теплоснабжения





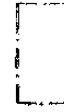

083-ПП			Стадия	Лист	Листов
Проект планировки территории в границах ул. Попова - ул. Н. Островского - пр. Белгородский города Белгорода					
Обоснование решения проекта планировки					
Сводный план инженерных сетей М 1:1000					
Изм.	Колун.	Лист	№Дж.	Подп.	Дата
Нач. отд. Архитектор					
Борисов П.А.					
Архитектор					
Травинский					
ООО «Трансстрой-ТС»					
ТКО					

Проект межевания территории



УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Белгорода
"07" Октября 2015 г. № 1307



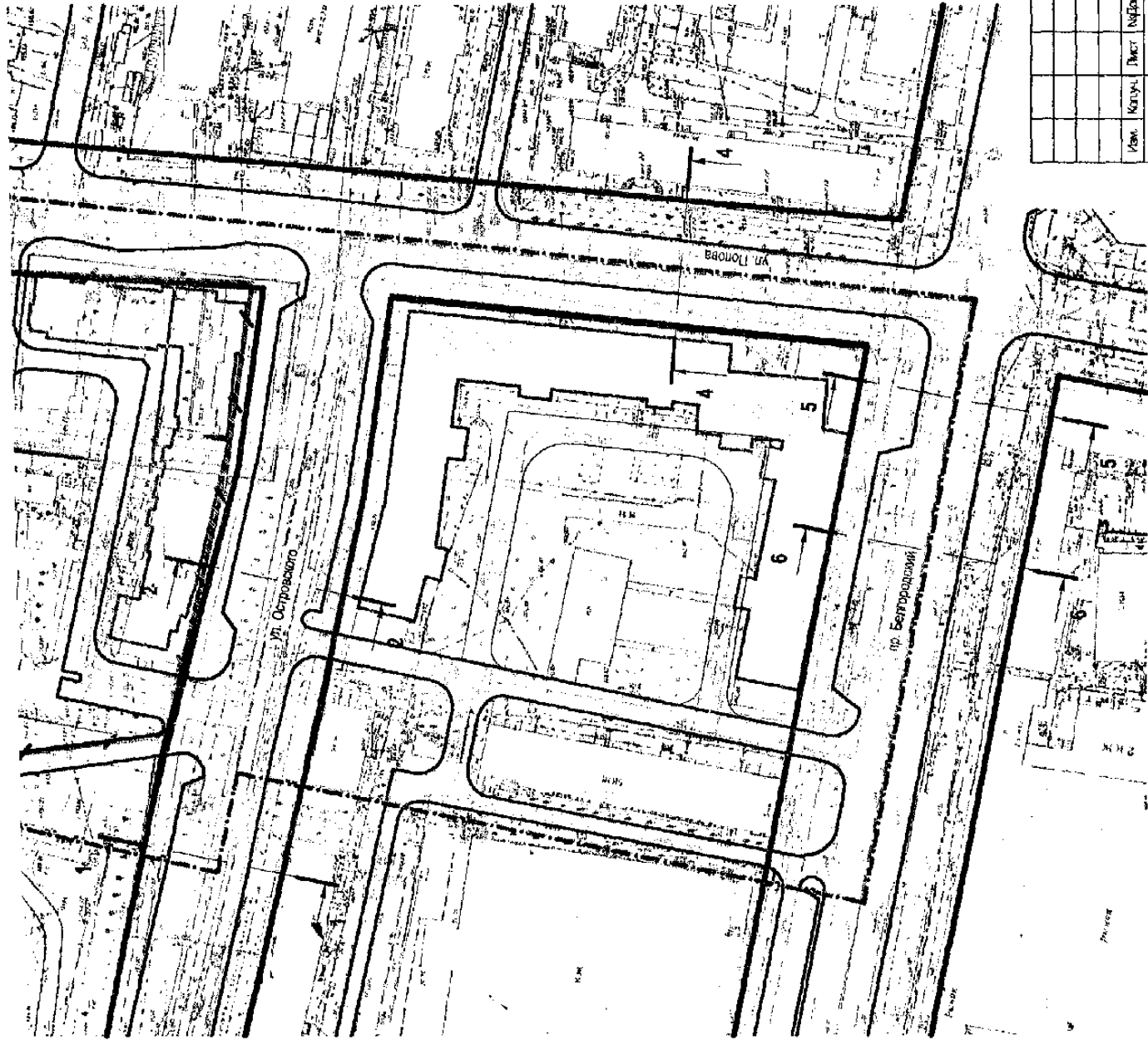
Условные обозначения:

-  Граница территории, для которой разрабатывается проект планировки
-  Красные линии
-  Границы земельных кадастровых участков и земельных отводов
-  Граница проекта планировки территории 1 этапа строительства
-  Граница проекта планировки территории 2 этапа строительства
-  Граница земельного участка, необходимого для строительства 1 этапа

Земельные участки:

-  Участок 1
-  Участок 2

- Участок 3
- Участок 4
- Участок 5
- Участок 6
- Участок 7
- Участок 8
- Участок 9
- Участок 10
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Земли общего пользования



093-ПП			
Проект планировки территории в границах ул. Лопова - ул. Н.Островского - пр. Белгородский города Белгорода			
Изм.	Колуч.	Лист	ИФок.
			Дата
			Подп.
			Листов
			Лист
			Листов
Утверждаемая часть			
Проект межевания территории М 1:1000 (лист 1)			
Нач. отд.			Борисов
Архитектор			Травенция
ООО "Градсканстрой-ПТС"			ИО

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Белгорода
«01» октября 2015 г. № 132

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
в границах ул. Попова - ул. Н. Островского –
пр. Белгородский города Белгорода
(текстовая часть)

Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Проект планировки соответствует требованиям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Методических рекомендаций по порядку разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации муниципальных образований;
- СП 42.13330.2011 «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».

1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории

Территория проекта планировки расположена в центральной части г.Белгорода. Площадь участка в границах проектирования 5,7 га.
Выделены 1 и 2 этапы освоения территории.

Границы проектируемого участка проходят:

- на севере – отвод парка культуры и отдыха им. В.И. Ленина;
- на востоке – по красным линиям ул. Попова;
- на юге – по оси пр. Белгородского;
- на западе – отвод парка культуры и отдыха им. В.И. Ленина.

Границами 1 этапа освоения территории являются ул. Островского – ул. Попова – парк культуры и отдыха им. В.И. Ленина.

Границами 2 этапа освоения территории являются пр. Белгородский – ул. Попова – ул. Островского.

В настоящее время вся территория участка застроена в основном 2-х этажными жилыми домами, некоторая часть которых переоборудована под нежилые.

Система культурно-бытового обслуживания представлена объектами торговли, общественного питания, служб быта и здравоохранения.

Основными транспортными связями с другими территориями города являются:

- магистральная улица общегородского значения ул. Попова;
- магистральная улица общегородского значения пр. Белгородский;
- улица в жилой застройке – ул. Островского.

Зоны с особыми условиями использования в границах данного проекта планировки следующие:

- охранная зона существующих инженерных коммуникаций.

Зон залегания полезных ископаемых, территорий и охранных зон объектов культурного наследия в границах данного проекта планировки нет.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки. Размер определялся категорией каждой из планируемых улиц. Размеры в красных линиях – от 44 м по магистральной улице общегородского значения, до 29 м по улицам в жилой застройке. Линии регулирования застройки совпадают с красными линиями.

1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов

Объектов регионального значения на проектной территории нет, и их строительство не предусмотрено.

Объекты местного муниципального значения:

- существующие улицы, инженерные коммуникации;
- проектируемая улица, инженерные коммуникации.

Зоны размещения объектов капитального строительства:

1. Зона размещения жилых домов

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (до 17 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения.

2. Зона размещения объектов общественного назначения

Зона предназначена для формирования многофункциональной общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения. Допускается размещение объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания проектируемой территории.

3. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры (паркинги).

4. Пешеходная зона

Зона предназначена для использования пешеходами.

1.3.1. Характеристики развития жилой застройки

Проектом планировки предлагается снос малоэтажной застройки и размещение на ее месте многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

Жилая застройка составит 54,11 тыс.м² общей площади, в том числе проектируемая – 53,50 тыс.м², 609 квартир. Численность населения 1,737 тыс.чел.

1.3.2. Характеристики развития системы культурно-бытового обслуживания населения

На момент разработки проекта планировки из объектов бытового обслуживания на проектной территории расположены:

- торговые объекты;
- предприятие общественного питания;
- детское дошкольное учреждение по ул. Островского, 18.

Расчет учреждений обслуживания населения на проектируемой территории произведен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330.2011, прил. 7* на численность населения в размере 1,737 тыс.чел.

В границах проектных работ предусматривается размещения предприятий питания, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров, аптек, предприятий бытового обслуживания.

Сверх нормативных расчетов на проектной территории могут иметь место коммерческие объекты обслуживания населения.

1.3.3. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Проектом предлагаются следующие основные мероприятия по изменению и развитию транспортной структуры проектируемого участка.

Устройство подземных паркингов под зданиями и дворовой территорией.

На проектируемом участке организовано пешеходное движение с выходом в зону отдыха общего пользования.

При проектировании улично-дорожной сети учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории, так и объектов, расположенных на смежных территориях.

1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории (основные технико-экономические показатели)

В границах проекта планировки жилой фонд представлен проектируемой и существующей многоэтажной жилой застройкой. Основные технико-экономические показатели по жилой застройке, зонирование в пределах проекта планировки, плотность населения, информация по сети обслуживания приводятся в нижеследующей таблице.

Таблица №1

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Существующее положение на 2014 г.	Проектное решение (включая ул. Попова, 35Е)
1	2	3	4	5
1	Территория			
	Площадь в границах проектных работ – всего:	га	5,7	5,7
	в том числе территории:			
	1 этапа освоения	га	3,8	2,5
	2 этапа освоения	га	1,9	1,9
1.1	Зоны размещения жилых домов	га	3,56	3,77
1.2	Зона размещения объектов общественного назначения	га	0,8	1,5
1.3	Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры	га	1,0	1,42

1.4	Пешеходная зона	га	0,3	0,3
1.5	Прочие территории	га	0,5	0,5
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	0,7	1,737
2.2	Плотность населения	чел./га	123	304
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс.м ² общей площади квартир	12,50	54,11
3.2	Количество квартир	шт.	251	609
3.3	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2,3	10
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения	мест	На 91мест	На 120 мест
4.2	Общеобразовательные школы	мест	-	проектом не предусмотрены
4.3	Аптеки	объект	-	1
4.4	Оптика	объект	1	1
4.5	Предприятия:			
	Торговли	м ² торг. площади	170	500
	Питания	посад. мест		70
	Бытового обслуживания	рабочих мест	1	16
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети	км	0,8	0,8
6	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1.	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб.м/сут.		332
6.1.2.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел	л/сут. на чел.		180
6.2	Бытовая канализация			
6.2.1	Расчетный расход бытовых стоков	куб.м/сут.		332
6.3	Электроснабжение			
6.3.1.	Расчетная электрическая нагрузка	кВт		1500
6.4	Газоснабжение			

6.4.1.	Расчетная тепловая нагрузка	Гкал/час	6,95
--------	-----------------------------	----------	------

1.5. Инженерная подготовка территории

1.5.1. Вертикальная планировка

Схема вертикальной планировки выполнена в масштабе 1:1000 методом проектных отметок.

На схеме показаны существующие отметки земли, и проектные отметки по осям проезжей части улиц и дорог в местах их пересечения, в точках перелома продольного профиля и в характерных точках, проектные продольные уклоны улиц и проездов (в промилях) и их протяженность (в метрах).

Проектные уклоны назначены в пределах 5-60‰ (промилей), что обеспечивает:

- отвод дождевых, талых и прочих поверхностных вод по открытым лоткам в сеть ливневой канализации и далее в естественные водоемы;
- благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов.

Схема вертикальной планировки разработана с максимальным сохранением естественного рельефа.

1.6. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение - предусмотрено Схемой водоснабжения.

Бытовая канализация – предусмотрено Схемой бытовой канализации

Теплоснабжение перспективной (проектируемой) застройки предусмотрено.

Подключение проектируемых объектов потребует проведения следующих мероприятий:

- реконструкцию ГНС-3/4, предусматривающую увеличение площадей нагрева теплообменного оборудования;

- реконструкцию участка магистральной тепловой сети №1 Белгородской ТЭЦ от МК-5а с увеличением диаметра тепловой сети с 2d720мм на 2d820мм протяженностью 110 м (в двухтрубном исполнении);

- реконструкцию участка разделительной тепловой сети на участке от МК-12/2 до ТК-2/86 с увеличением диаметра тепловой сети с 2d133мм на 2d273мм протяженностью 158м (в двухтрубном исполнении);

- прокладку новых тепловых сетей от ТК-2/86 до объектов проектируемого комплекса.

Газоснабжение - не предусмотрено.

Наружное освещение – предусмотрены сети наружного освещения:

1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности

Пожарная безопасность обеспечивается комплексом проектных и конструкторских решений, направленных на предупреждение пожара и взрыва, а также создание условий, обеспечивающих успешное тушение пожара, эвакуацию людей и материальных ценностей с территории объекта.

Мероприятия противопожарной защиты включают в себя комплекс технических решений и противопожарных систем, направленных на предотвращение возникновения пожара, обеспечение успешной эвакуации людей, уменьшение ущерба от пожара и обеспечение оптимальной эффективности противопожарной защиты объекта.

В соответствии с Федеральным законом № 123-ФЗ от «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г., ГОСТ 12.1.004-91, ППБ 01-03 и др. нормативными документами руководители организаций и индивидуальные предприниматели на своих объектах должны иметь систему пожарной безопасности, направленную на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара, в том числе их вторичных проявлений.

Требуемый уровень обеспечения пожарной безопасности людей с помощью указанной системы должен быть обеспечен выполнением требований нормативных документов по пожарной безопасности или обоснован и составлять не менее 0,999999 предотвращения воздействия опасных факторов в год в расчете на каждого человека, а допустимый уровень пожарной опасности для людей должен быть не более 10^{-6} воздействия опасных факторов пожара, превышающих предельно допустимые значения, в год в расчете на одного человека.

В настоящее время в г. Белгороде расположены 4 пожарные части.

Время прибытия первого подразделения от места дислокации существующего подразделения пожарной охраны к месту вызова в проектируемый квартал не превышает 10 минут.

Мероприятия противопожарной защиты зданий включают пассивные и активные способы обеспечения пожарной безопасности.

Пассивные способы противопожарной защиты включают в себя:

- применение объёмно-планировочных решений, направленных на обеспечение эвакуации людей до наступления предельно-допустимых значений опасных факторов пожара;
- применение противопожарных преград (стен, перегородок, перекрытий, дверей и т.п.), ограничивающих распространение пожара за пределы пожарного отсека;
- применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

Активные способы противопожарной защиты обеспечивают использование средств тушения пожара и включают в себя:

- применение установок автоматической пожарной сигнализации;
- применение систем пожарной сигнализации и оповещения о пожаре;
- применение систем противодымной защиты, обеспечивающих незадымляемость соседних помещений, путей эвакуации и создающие условия для успешного тушения пожара;
- применение внутренних пожарных кранов и первичных средств пожаротушения;
- использование сил и средств пожарных подразделений.

Защита зданий от пожаров обеспечивается системой включающей в себя:

- подсистему предотвращения пожаров;
- подсистему противопожарной защиты;
- подсистему, включающую мероприятия организационно-технического характера.

Подсистема предотвращения пожаров предусматривает: применение огнестойких и негорючих отделочных и теплоизоляционных веществ и материалов; снижение пожарной нагрузки путем введения ограничения по применению горючих материалов, при необходимости их огнезащита; выполнение мероприятий по исключению источников зажигания и т.п.

Подсистема противопожарной защиты предусматривает: применение огнестойких конструкций и устройство противопожарных преград; обеспечение здания требуемыми путями эвакуации; внедрение автоматических систем извещения и тушения пожаров, противодымной защиты; применение средств коллективной и индивидуальной защиты и другие мероприятия.

К мероприятиям организационно-технического характера, относятся: организация технического обслуживания средств противопожарной защиты; обучение правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала и жителей домов; разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдении противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара, ответственных лицах; разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара; отработка взаимодействия обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожаров и т.п.

Предлагаемая система противопожарной защиты включает мероприятия, которые обеспечивают эвакуацию людей и гарантируют тушение пожара. Она предусматривает соблюдение необходимых противопожарных разрывов до соседних зданий и сооружений, обеспечение подъездов для пожарных автомобилей, проектирование огнестойких зданий, деление их на пожарные отсеки, применение современных активных и пассивных средств защиты от пожара,

автоматизацию всех систем и средств противопожарной защиты, надежное их электропитание и молниезащиту.

Пожарные отсеки рассматриваются как самостоятельные блоки (части здания) и отделяются друг от друга противопожарными преградами.

В соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.004-91* «Пожарная безопасность» безопасность людей при пожаре в зданиях достигается применением:

- планировочных решений, обеспечивающих эвакуацию людей из помещений до достижения в них предельно-допустимых значений опасных факторов пожара. С этой целью предусматриваются: соответствующее количество, размеры, конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов, обеспечение беспрепятственного движения людей по эвакуационным путям;

- противопожарных преград (стены, перегородки, перекрытия, двери и т.п.), ограничивающих распространение опасных факторов пожара за пределы пожарного отсека как в горизонтальном, так и вертикальном направлении;

- огнестойких строительных конструкций и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности;

- эффективных огнезащитных материалов для строительных конструкций и оборудования инженерных систем;

- на путях эвакуации людей при пожаре службой эксплуатации вывешиваются схемы с путями эвакуации;

- сети наружного водопровода оборудуются пожарными гидрантами с возможностью подъезда к нему пожарных машин;

- запрещение ремонта и заправки автомобилей, вызывающих разлив и утечку бензина на прилегающих к жилым и общественным зданиям территориях;

- все конструктивные элементы зданий должны быть предусмотрены из негорючих материалов;

- разделение здания на пожарные отсеки;

- применение оборудования с необходимой степенью защиты в соответствии с условиями окружающей среды;

- выбор автоматических выключателей, обеспечивающих защиту электропроводок от перегрузки и коротких замыканий;

- применение сертифицированного оборудования и изделий.

- двери лестничных клеток не имеют запоров и свободно открываются изнутри без ключа;

- применение проводов и кабелей с двойной изоляцией;

- устройство основной и дополнительной систем уравнивания потенциалов.

Эвакуация людей обеспечивается из всех помещений через эвакуационные выходы или коридоры расчетной ширины наружу, и лестничные клетки, имеющие выход непосредственно наружу.

Требуемая степень огнестойкости зданий определяется строительными нормами в зависимости от назначения и этажности, площади пожарного отсека.

Запрещено размещать в жилых зданиях встроенные и встроенно-пристроенные помещения объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, а также следующие помещения:

- специализированные магазины москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов; предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м²); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м² и с музыкальным сопровождением;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м²; общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ);

- зуботехнические лаборатории, клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник;

- травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии.

Запретить расположение в цокольных и подвальных этажах зданий помещений для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, взрывчатых веществ, горючих материалов; помещений для пребывания детей; кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, а также лечебно-профилактические учреждения.

Эвакуация представляет собой процесс организованного самостоятельного движения людей наружу из помещений, в которых имеется возможность воздействия на них опасных факторов пожара. Эвакуация осуществляется по путям эвакуации через эвакуационные выходы.

Эвакуационные пути и выходы проектируются с учётом безопасной эвакуации людей в случае возникновения пожара. Мероприятия противопожарной защиты разрабатываются таким образом, чтобы обеспечивалась эвакуация людей из помещений и здания в целом за время, в течение которого опасные факторы пожара не достигнут предельно-допустимых значений для здоровья и жизни людей в соответствии с требованиями СНиП 21-01-97*, СНиП 31.01.2003.

Эвакуация осуществляется по лестничным клеткам, выполненным в соответствии со следующими требованиями:

- уклон лестничных маршей не превышает 1:1;
- количество ступеней в марше не более 16;
- ширина маршей и площадок соответствует ширине дверного проёма;
- двери открываются по ходу эвакуации и не уменьшают ширины маршей и площадок;
- лестничные клетки здания проектируются с естественным освещением через оконные проемы в наружных стенах площадью не менее 1,2 м² в соответствии с требованиями п. 6.24* СНиП 21-01-97*;
- выходы из лестничных клеток выполнены наружу здания.

На путях эвакуации не применяются материалы с более высокой пожарной опасностью, чем:

- Г1, В1, Д2, Т2 - для отделки стен и потолков в лестничных клетках;
- Г2, В2, Д3, Т3 или Г2, В3, Д2, Т2 - для отделки стен и потолков в общих коридорах;
- Г2, РП2, Д2, Т2 - для покрытий пола в лестничных клетках;
- В2, РП2, Д3, Т2 - для покрытий пола в общих коридорах.

В соответствии с требованиями п. 8.3, 8.4 СНиП 21-01-97* в местах перепада высот кровель здания предусматривается установка наружных пожарных лестниц.

По периметру кровли предусматривается ограждение в соответствии с требованиями СНиП 2.01.02-85* и ГОСТ 25772-83.

Расстановка пожарных гидрантов предусмотрена с учетом требований п.8.16; СНиП 2.04.02-84. Расстояние между пожарными гидрантами определяется из условия пожаротушения любой точки зданий не менее чем от трех ПГ.

Места установки пожарных гидрантов должны быть обозначены световыми указателями на стенах зданий.

Тушение возможного пожара и проведение спасательных работ обеспечиваются конструктивными, объемно-планировочными, инженерно-техническими и организационными мероприятиями.

К ним относятся:

- устройство пожарных проездов и подъездных путей для пожарной техники, совмещенных с функциональными проездами или специальных;
- устройство наружных пожарных лестниц и обеспечение других способов подъема персонала пожарных подразделений и пожарной техники на этажи и на кровлю зданий;
- устройство противопожарного водопровода, в том числе совмещенного с хозяйственным или специального;
- противоподымная защита путей следования пожарных подразделений внутри здания;
- оборудование зданий в необходимых случаях индивидуальными и коллективными средствами спасения людей.

Противопожарное расстояние между зданиями и сооружениями принято согласно Приложения 1 Таблицы 1 СНиП 2.07.01-89*.

При проектировании проездов и пешеходных путей обеспечена возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

Подъезд пожарных автомобилей обеспечен с двух продольных сторон - к зданиям предприятий обслуживания населения, со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых домов.

Во дворах предусмотрены подъездные пути для пожарных автомобилей, совмещенные с функциональными проездами. Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 6 метров. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, принято 5-8 метров. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередач и осуществлять рядовую посадку деревьев.

Число выходов на кровлю и их расположение определяется в зависимости от функциональной пожарной опасности и размеров зданий.

В местах перепада высот кровель (в том числе для подъема на кровлю светоаэрационных фонарей) более 1 м, предусматриваются пожарные лестницы.

Пожарные лестницы выполняются из негорючих материалов, располагаться не ближе 1 м от окон и рассчитаны на их использование пожарными подразделениями.

В ходе эксплуатации объектов следует предусматривать контроль со стороны государственных надзорных органов, комиссии за содержанием и исправностью строительных конструкций, инженерных коммуникаций, проведением планово-предупредительных ремонтов здания и оборудования в установленные сроки, контроля выполнения правил пожарной безопасности.

Используемые при строительстве зданий строительные материалы и конструкции должны иметь соответствующие паспорта и сертификаты:

- пожарной безопасности;
- сертификат соответствия.

В процессе строительства объектов организуется входной контроль применяемых строительных материалов.

Контроль следует осуществлять за ввозимыми в процессе строительства строительными материалами, технологическим сырьем и оборудованием, а также в процессе эксплуатации объектов. Категорически запрещается применение материалов, конструкций и т. п. не имеющих соответствующие сертификаты, а также предел огнестойкости и класс пожарной опасности ниже нормируемых.

Службе эксплуатации объектов после завершения строительства и принятия его на баланс следует установить контакт с Управлением МЧС.

2. Обоснования проекта планировки территории

Раздел «Планировочное (архитектурно-планировочное) решение. Транспортная инфраструктура»

2.1. Общая характеристика территории (существующее положение)

Территория проекта планировки расположена в центральной части г.Белгорода.

Границы проектируемого участка проходят:

- на севере – отвод парка культуры и отдыха им. В.И. Ленина;
- на востоке – по красным линиям ул. Попова;
- на юге – по оси пр. Белгородский;
- на западе – отвод парка культуры и отдыха им. В.И. Ленина.

2.1.1. Решения генерального плана

Согласно правилам землепользования и застройки в городе Белгороде, на территории участка предусмотрены следующие зоны:

- зона Ж-1 «Зона многоэтажной застройки»;
- зона Р-1 «Зона парков, садов, бульваров».

В соответствии с Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки города Белгорода, техническим заданием и по итогам анализа состояния территории предлагается застройка в рамках вышеназванных зон с учетом перераспределения земельного участка, расположенного в зоне Р-1 с переводом части территории в зону Ж-1.

2.1.2. Общие сведения по использованию территории на момент подготовки проекта планировки

Площадь участка в границах проектирования составляет 5,7 га.

В настоящее время вся территория участка застроена в основном 2-х этажными жилыми домами, некоторая часть которых переоборудована под нежилые помещения.

2.1.3. Жилищный фонд. Система культурно-бытового обслуживания населения

Жилищный фонд на проектируемом участке представлен, в основном, 2-х этажными домами, также, на нем расположены два 5-ти этажных дома.

Система культурно-бытового обслуживания представлена объектами торговли, общественного питания, служб быта и здравоохранения.

2.1.4. Улично-дорожная сеть

Основными транспортными связями с другими территориями города являются:

- магистральная улица общегородского значения ул. Попова;
- магистральная улица общегородского значения пр. Белгородский.

Наряду с этим данный участок обслуживает улица в жилой застройке Островского.

2.1.4. Зоны с особыми условиями использования территории, планировочные ограничения

В проектных границах нет зон залегания полезных ископаемых; нет объектов культурного наследия – памятников истории и культуры.

Зоны с особыми условиями использования следующие:

- охранный зона существующих инженерных коммуникаций.

2.2. Выводы по общей характеристике территории

По итогам анализа возможно возведение многоэтажных жилых домов на месте существующей малоэтажной застройки.

2.2.1. Определение параметров планируемого строительства в границах проекта планировки (проектное предложение)

В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки г. Белгорода данную территорию предлагается использовать под многоэтажную жилую застройку и для отдыха.

2.2.2. Проектное использование территории, развитие планировочной структуры, общая архитектурно-планировочная организация территории

Проектом планировки предлагается разместить многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первых этажах. Нежилые помещения образуют «стилобат», и формируют периметр двора. Объем нежилых помещений обусловлен расположением проектируемого квартала в центральной части города.

2.2.3. Планируемое развитие системы жилищного строительства

Согласно правилам землепользования и застройки в городе Белгороде, территория в границах проектируемого участка предусмотрена для размещения многоэтажной жилой застройки 5-9 этажей и выше.

Жилая застройка составит 54,11 тыс.м² общей площади, в том числе проектируемая – 53,50 тыс.м², 609 квартир. Численность населения 1737 чел.

Таблица №2

Основные технико-экономические показатели жилой застройки в границах проекта планировки

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Проектируемая застройка	Всего (включая ул. Попова, 35Е)
1	2	3	4	5
1	Территория квартала жилой застройки (в красных линиях)	га	5,7	5,7
2	Общая площадь жилого фонда	тыс.м ²	53,50	54,11
3	Средняя этажность	этаж	10	10
4	Население	тыс.чел.	1,672	1,737
5	Плотность населения в границах проекта	чел./га	325	
6	Количество квартир	шт.	579	609

2.2.4. Планируемое развитие системы культурно-бытового обслуживания населения

Расчет учреждений обслуживания населения на проектируемой территории произведен согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330.2011, прил. 7* на численность населения в размере 1,737 тыс.чел. (см. таблицу №3).

В границах проектных работ предусматривается размещения предприятий питания, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров, аптек, предприятий бытового обслуживания.

Сверх нормативных расчетов на проектной территории могут иметь место коммерческие объекты обслуживания населения.

Таблица №3

Расчет учреждений и предприятий обслуживания на проектируемый жилой район (1737 жителей, 5,78 га).

№ п/п	Наименование	Норматив на 1000 жителей			Расчетный показатель		Примечания
		Ед. изм	Мощность	Территория, га	Мощность Всего	Территория, га Всего	
Учреждения образования							
1	Детские дошкольные учреждения	мест	52	0,007	91	0,637	
2	Начальная школа	мест	52	0,005	91	0,455	
3	Общеобразовательная школа	мест	85		148		
Учреждения здравоохранения							
4	Раздаточный пункт молочной кухни	м ²	3,9	Встроен.	6,63		
5	Аптеки	м ² / 1000 чел.	10	Встроен.	17,4		
Предприятия торговли, общепита, бытового обслуживания							
9	Предприятия торговли	м ² торг. пл.	280		487		
10	Предприятия общепита	мест	40	0,2га /100 мест	69,6	0,08	
11	Предприятия бытового обслуживания	Раб. мест	9		16		
Учреждения управления, финансов, связи							
15	Отделение сбербанка и банков	оп. мест. на	0,1	Встроен.	2		

		/100 чел.				
--	--	--------------	--	--	--	--

Таблица №4

Расчет ориентировочной общей площади зданий и сооружений по зоне размещения многоэтажной жилой застройки и зоне размещения объектов общественного назначения

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Территория, га	Площадь застройки под зданиями и сооружениями всех видов, га	Предполагаемая общая площадь зданий, тыс. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	Зона размещения многоэтажных жилых домов	4,36	1,15	58,75+4,65сущ= 63,4	
2	Зона размещения объектов общественного назначения	1,5	0,45	24,63	
	ИТОГО:			88,03	

2.2.5. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания территории, улично-дорожная сеть

Проектом предлагаются следующие основные мероприятия по изменению и развитию транспортной структуры проектируемого участка.

Устройство подземных паркингов под зданиями и дворовой территорией.

На проектируемом участке организовано пешеходное движение с выходом в зону отдыха общего пользования.

При проектировании улично-дорожной сети учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории, так и объектов, расположенных на смежных территориях.

Расчет автостоянок

Расчет автостоянок для населения, проживающего в жилой застройке, произведен согласно региональным нормативам градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области.

Следует предусматривать обеспечение постоянного хранения расчетного количества автомобилей 1 машино-место на 1 квартиру; обеспечение гостевых стоянок на придомовых территориях из расчета 1 машино-место на 2 квартиры;

1 машино-место на каждые 30 м² встроенно-пристроенных нежилых помещений.

Ориентировочное количество квартир – 609, следовательно, необходимо обеспечить 609 машино-мест постоянного хранения и 305 машино-мест гостевых стоянок. Ориентировочная общая площадь нежилых помещений составляет 5230 м², необходимое количество машино-мест – 175.

2.2.6 Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения

2.2.6.1. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусмотрены согласно технических условий

Вертикальная планировка

Схема вертикальной планировки выполнена в масштабе 1:1000 методом проектных отметок.

На схеме показаны существующие отметки земли, и проектные отметки по осям проезжей части улиц и дорог в местах их пересечения, в точках перелома продольного профиля и в характерных точках, проектные продольные уклоны улиц и проездов (в промилях) и их протяженность (в метрах).

Проектные уклоны назначены в пределах 5-60‰ (промилей), что обеспечивает:

- отвод дождевых, талых и прочих поверхностных вод по открытым лоткам в сеть ливневой канализации и далее в естественные водоемы;
- благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов.

Схема вертикальной планировки разработана с максимальным сохранением естественного рельефа.

2.2.6.2. Электроснабжение

Потребителями электроэнергии на проектируемой территории являются проектируемые многоквартирные жилые дома, офисные центра с объектами обслуживания и торговли. Перечисленные объекты по обеспечению надежности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение.

2.2.6.3. Теплоснабжение

Теплоснабжение предусматривает обеспечение теплом существующую и проектируемую застройку, включающую жилые здания и здания общественного назначения.

2.2.6.4. Водоснабжение

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей и проектируемой жилой застройки, а также объектов делового, коммерческого назначения и объектов обслуживания.

2.2.6.5. Бытовая канализация

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков.

2.2.6.6. Наружное освещение

При проектировании наружного освещения территории новой застройки учтены мощности освещения придомовых территорий жилых домов, объектов общественного назначения и обслуживания, вновь образованной улицы в пределах благоустройства.

2.2.6.7. Линии связи

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована.

2.3. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска).

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте;
- аварии на взрывопожароопасных объектах.

Биолого-социальные опасности.

Наличие данных опасностей возникновения ЧС в зонах проживания человека при высоком уровне негативного воздействия на социальные и материальные ресурсы могут привести к возникновению чрезвычайных ситуаций.

2.4. Общие рекомендации по обеспечению пожарной безопасности

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», вопросы обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов является вопросом местного значения поселения.

Пожарная безопасность обеспечивается комплексом проектных и конструкторских решений, направленных на предупреждение пожара и взрыва, а также создание условий, обеспечивающих успешное тушение пожара, эвакуацию людей и материальных ценностей с территории объекта.

Мероприятия противопожарной защиты включают в себя комплекс технических решений и противопожарных систем, направленных на предотвращение возникновения пожара, обеспечение успешной эвакуации людей, уменьшение ущерба от пожара и обеспечение оптимальной эффективности противопожарной защиты объекта.

В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», при градостроительной деятельности на последующих стадиях проектирования, при разработке документов по планировке территории проектировщик должен учитывать требования указанного закона к размещению пожаро-взрывоопасных объектов на территориях поселений и городских округов; обеспечения проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям; обеспечения противопожарного водоснабжения городских поселений; соблюдения противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями.

2.5. Общие рекомендации по охране окружающей среды

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 06.10.2003г. №131-ФЗ;

«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999г. № 52 – ФЗ;

«Основы законодательства РФ об охране здоровья граждан» 22.08.1993г. №5487–1;

«Об охране окружающей среды» 10.01.2002г. №7 – ФЗ.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение территории, строительство площадок отдыха населения.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха является автотранспорт. С целью улучшения качества атмосферного воздуха, проектом намечаются следующие мероприятия:

- техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода выхлопных газов до европейских стандартов;
- введение системы мониторинга воздушного бассейна.

Твердые бытовые отходы собираются в специализированные металлические контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, имеющей бортики, и обеспеченной удобными подъездными путями, и вывозятся специализированными организациями на полигон ТБО. Площадка должна располагаться не ближе 25 м от жилья.

Первым этапом в системе сбора ТБО является селективный сбор отслуживших бытовых предметов и элементов, являющихся носителями токсичности: батареек, люминесцентных ламп, аккумуляторов, остатков краски и др. Количество таких отходов будет невелико, их необходимо собирать в специальные контейнеры и вывозить на переработку или на захоронение.

Необходимо наладить отдельный сбор остальных (нетоксичных) видов ТБО: упаковочной пластиковой и металлической тары, стекла, бумаги и картона в отдельные контейнеры, установленный на специальных площадках.

Параллельно с техническими мерами необходимо проводить широкое экологическое воспитание и образование населения в сфере обращения с ТБО на самых различных уровнях.

Принятые природоохранные мероприятия окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку в данном районе.

2.6. Последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки

В границах проектируемой территории выделен участок первой очереди строительства. Это территория для освоения в рамках зоны многоэтажной жилой застройки, где предлагается размещение 7-12-этажных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями в первых этажах и подземными паркингами.

2.7. Территориальный баланс

Таблица № 5

№	Наименование территории	Площадь, га	%	Примечание
1	2	3	4	5
1	Жилые кварталы: Многоэтажные жилые дома Объекты общественного назначения	0,89 0,085	15,5 1,5	
2	Дороги и улицы, всего Тротуары, всего	1,42 1,77	25 31	
3	Зеленые насаждения общего пользования, всего	1,54	27	
	ИТОГО по району:	5,7	100	

2.8. Основные технико-экономические показатели

Таблица № 6

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Существующее положение на 2014г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
1	Территория			
	Площадь в границах проектных работ –всего:	га	5,7	5,7
	в том числе территории:			
	1 этапа освоения	га	3,8	2,5
	2 этапа освоения	га	1,9	1,9
1.1	Зоны размещения жилых домов	га	3,56	3,77
1.2	Зона размещения объектов общественного назначения	га	0,8	1,5
1.3	Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры	га	1,0	1,42
1.4	Пешеходная зона	га	0,3	0,3
1.5	Прочие территории	га	0,5	0,5
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	0,7	1,737
2.2	Плотность населения	чел./га	123	325
3	Жилищный фонд			

3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	12,50	54,11
3.2	Количество квартир	шт.	251	609
3.3	Средняя этажность жилой застройки	этаж	2,3	10
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения	мест	На 91 мест	На 120 мест
4.2	Общеобразовательные школы	мест	-	проектом не предусмотрены
4.3	Аптеки	объект	-	1
4.4	Оптика	объект	1	1
4.5	Предприятия:			
	Торговли	м ² торг. площади	170	500
	Питания	посад.мест		70
	Бытового обслуживания	рабочих мест	1	16
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети	км	0,8	0,8
6	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Расчетное водопотребление для суток максимального потребления	куб.м/сут.		332
6.1.2	Среднесуточное водопотребление на 1 чел	л/сут. на чел.		180
6.2	Бытовая канализация			
6.2.1	Расчетный расход бытовых стоков	куб.м /сут.		332
6.3	Электроснабжение			
6.3.1	Расчетная электрическая нагрузка	кВт		1500
6.4	Газоснабжение			
6.4.1	Расчетная тепловая нагрузка	Гкал/час		6,95

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах ул. Попова - ул. Н. Островского –
пр. Белгородский города Белгорода
(текстовая часть)

3.1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной части города. Территория межевания находится в жилой зоне многоэтажной застройки в границах кадастровых кварталов 31:16:0116013 и 31:16:0116015.

Территория межевания ограничена:

- на севере – отвод парка культуры и отдыха им. В.И. Ленина;
- на востоке – по красным линиям ул. Попова;
- на юге – по оси пр. Белгородский;
- на западе – отвод парка культуры и отдыха им. В.И. Ленина.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 57800 м², в том числе в границах красных линий 43617 м².

Существующая жилая застройка представлена в восточной части проекта межевания многоэтажными жилыми домами, в центральной и западной части проекта многоквартирными малоэтажными жилыми домами и объектами общественного назначения.

Площадь всех ранее образованных земельных участков 284 070,77 м², в том числе в границах красных линий 24 190,26 м².

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже и представлены в таблице.

Таблица

Перечень земельных участков, зарегистрированных ГКН

№ п/п	Кадастровый №	Площадь	Адрес	Разрешенное использование (по документу)
1.	31:16:0116013:10	61,03	ул. Островского, 20	Для осуществления установленной деятельности (ТП-13)
2.	31:16:0116013:17	3 145,51	ул. Островского, 18	Для эксплуатации дошкольного учреждения
3.	31:16:0116013:25	402,01	ул. Попова, 37в	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
4.	31:16:0116013:26	560,03	ул. Попова, 37б	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома

5.	31:16:0116013:27	534,03	ул. Попова, 37а	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
6.	31:16:0116013:29	560,04	ул. Попова, 35г	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
7.	31:16:0116013:30	1 616,89	ул. Попова, 35б	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
8.	31:16:0116013:31	521,29	ул. Попова, 35в	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
9.	31:16:0116013:32	540,02	ул. Попова, 35а	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
10.	31:16:0116013:33	1 229,00	ул. Попова, 35д	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
11.	31:16:0116013:34	527,80	ул. Н.Островского	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
12.	31:16:0116013:35	1 507,00	ул. Попова, 35	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
13.	31:16:0116013:36	1 242,00	ул. Попова, 33	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
14.	31:16:0116013:38	29,20	ул. Попова	Под фактически существующим гаражом
15.	31:16:0116013:52 в рассматриваемых границах	265 100 7 159,94	парк им. Ленина	Для строительства и реконструкции парка
16.	31:16:0116015:4	23,89	ул. Попова	Под фактически существующим гаражом
17.	31:16:0116015:6	326,98	ул. Н.Островского, 19б	Для развития застроенной территории
18.	31:16:0116015:7	527,89	ул. Н.Островского, 19а	Для развития застроенной территории
19.	31:16:0116015:8	1 741,94	ул. Попова, 31	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
20.	31:16:0116015:9	548,89	ул. Попова, 29	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
21.	31:16:0116015:10	331,83	ул. Попова, 27	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома

22.	31:16:0116015:11	619,26	пр. Белгородский, 104а	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома со встроено- пристроенными нежилыми помещениями
-----	------------------	--------	------------------------------	---

3.2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе разработанного проекта планировки территории в границах ул. Попова, ул. Островского, парка культуры и отдыха им. В.И. Ленина, пр. Белгородский в городском округе «Город Белгород».

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 2 ранее образованных, зарегистрированных земельных участков, предоставленных для эксплуатации многоквартирных жилых домов;
- уточнить границы 1 ранее образованного земельного участка, предоставленного для строительства и реконструкции парка им. В.И. Ленина;
- перераспределить 19 земельных участков под строительство жилых многоквартирных домов и объектов общественного назначения;

При образовании земельных участков под строительство многоэтажных домов учесть, что границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учётом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

Часть существующих земельных участков располагается за красными линиями и при строительстве может возникнуть необходимость в их изъятии для муниципальных нужд. Общая площадь изымаемых земель – 1 940,45 м².

3.2.1. Расчет площади нормативных земельных участков многоквартирных домов

В настоящее время нормативных документов для определения нормативной площади земельных участков нет, но в соответствии с ранее действующим СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчёт

нормативной площади земельных участков производится с учётом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

В случае если фактический размер земельного участка в кондоминиуме меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладельца определяется путём деления фактической площади земельного участка в кондоминиуме на общую площадь жилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого помещения, находящегося в собственности каждого домовладельца.

3.2.2. Выводы

В результате выполнения расчётов по определению нормативных площадей земельных участков и выполнения проекта межевания территории в границах ул. Островского – пр. Белгородский – пр. Б.Хмельницкого в городском округе «Город Белгород»:

Сохраняется:

– 2 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью 2 890,09 м².

Подлежат снятию с кадастрового учёта через суд или подлежат объединению и перераспределению:

– 22 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью 281 179,97 м².

Уточняется:

– 1 земельный участок площадью 265 100 м².

**Начальник управления
архитектуры и градостроительства**


Г.В. Горожанкина