



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 21 » июля 2014 года

№ 136

### Об утверждении документации по планировке территории в границах улиц Кононенко – Фестивальная – Томаровская города Белгорода

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа «Город Белгород», с учетом протокола публичных слушаний от 23 апреля 2014 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 территории и проекта межевания территории в границах улиц Кононенко – Фестивальная – Томаровская города Белгорода (прилагается).

2. Управлению информации и массовых коммуникаций (Морозов А.В.) 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 Белгорода Полежаева К.А.

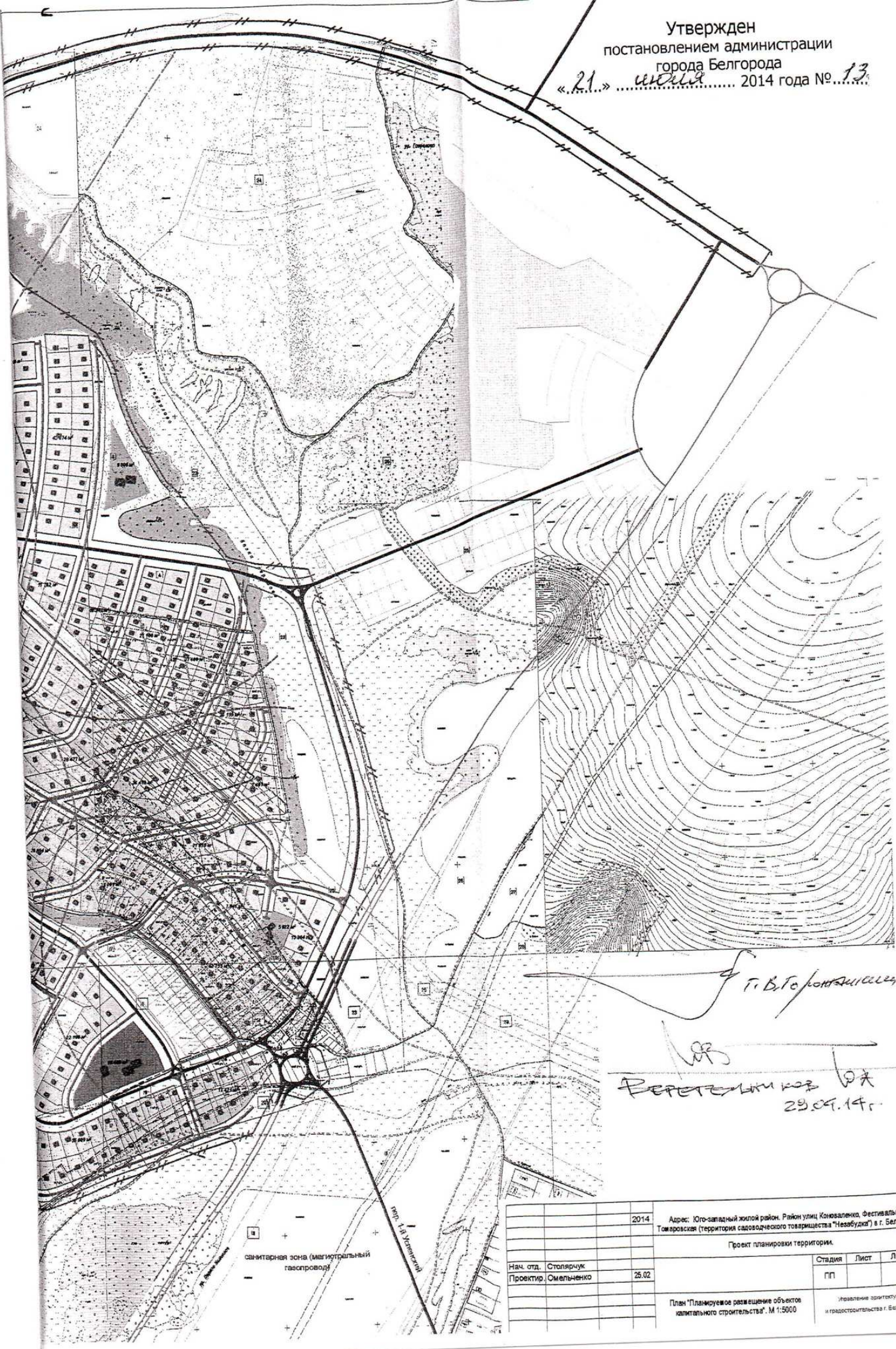
Глава администрации  
города Белгорода



С. Боженков

Утвержден  
 постановлением администрации  
 города Белгорода

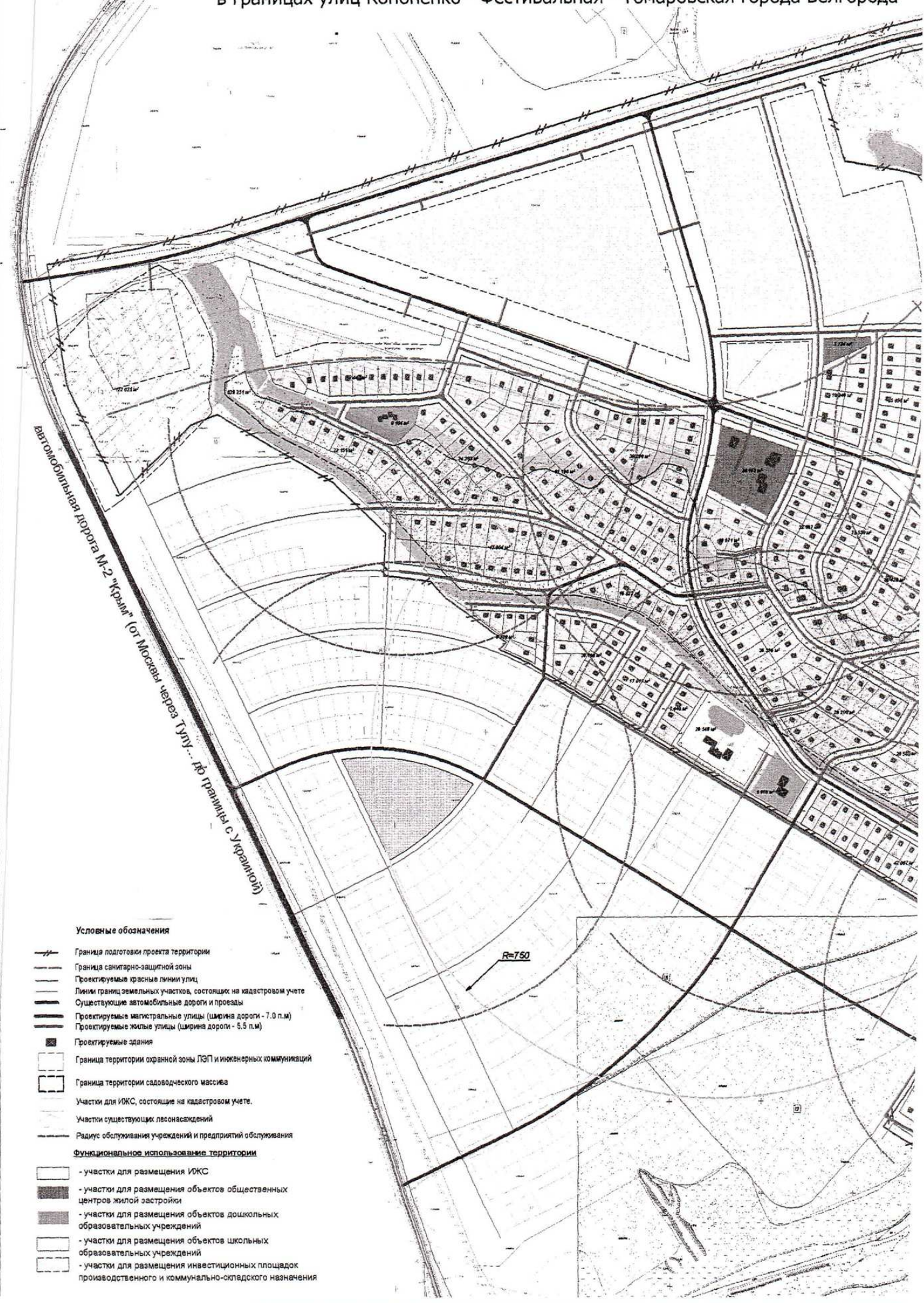
«21» июля 2014 года № 13



*G. V. Gorodishnikov*  
 29.09.14г.

2014	Адрес: Юго-западный жилой район. Район улиц Козюлаенко, Фестиваль-Томаровская (территория садоводческого товарищества "Незабудка") в г. Бел	Стадия	Лист	Ль
	Проект планировки территории.	ГП		
Нач. отд. Столярчук Проектир. Омельченко	25.02	Управление архитектурой и градостроительства г. Бел		
План "Планируемое размещение объектов капитального строительства". М 1:5000				

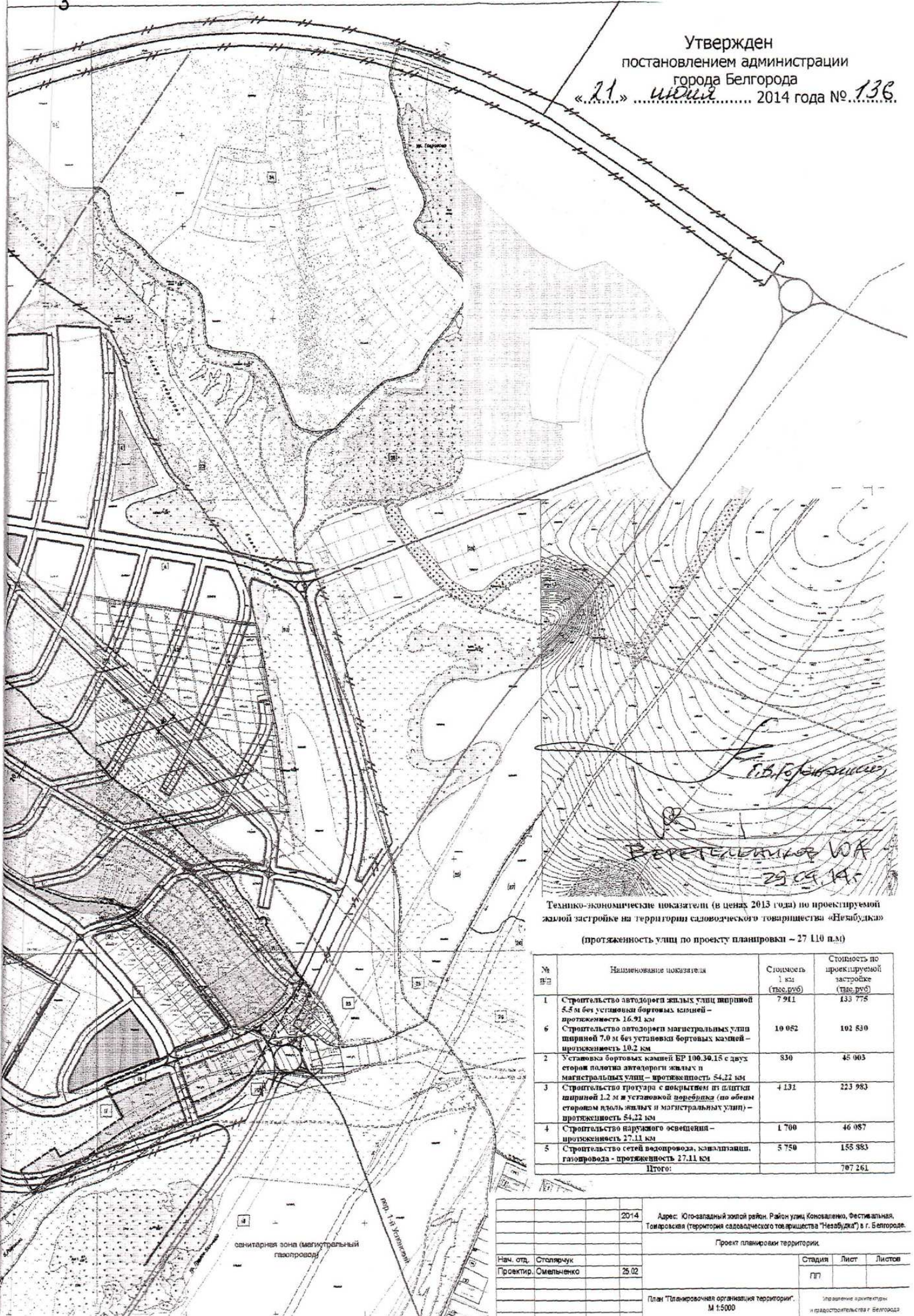
# Проект планировки территории в границах улиц Кононенко - Фестивальная - Томаровская города Белгорода



### Условные обозначения

- Граница подготовки проекта территории
  - Граница санитарно-защитной зоны
  - Проектируемые красные линии улиц
  - Линии границ земельных участков, состоящих на кадастровом учете
  - Существующие автомобильные дороги и проезды
  - Проектируемые магистральные улицы (ширина дороги - 7,0 п.м)
  - Проектируемые жилые улицы (ширина дороги - 5,5 п.м)
  - Проектируемые здания
  - Граница территории охранной зоны ЛЭП и инженерных коммуникаций
  - Граница территории садоводческого массива
  - Участки для ИЖС, состоящие на кадастровом учете.
  - Участки существующих лесонасаждений
  - Радиус обслуживания учреждений и предприятий обслуживания
- Функциональное использование территории**
- участки для размещения ИЖС
  - участки для размещения объектов общественных центров жилой застройки
  - участки для размещения объектов дошкольных образовательных учреждений
  - участки для размещения объектов школьных образовательных учреждений
  - участки для размещения инвестиционных площадок производственного и коммунально-складского назначения

Утвержден  
 постановлением администрации  
 города Белгорода  
 «21» июля 2014 года № 136



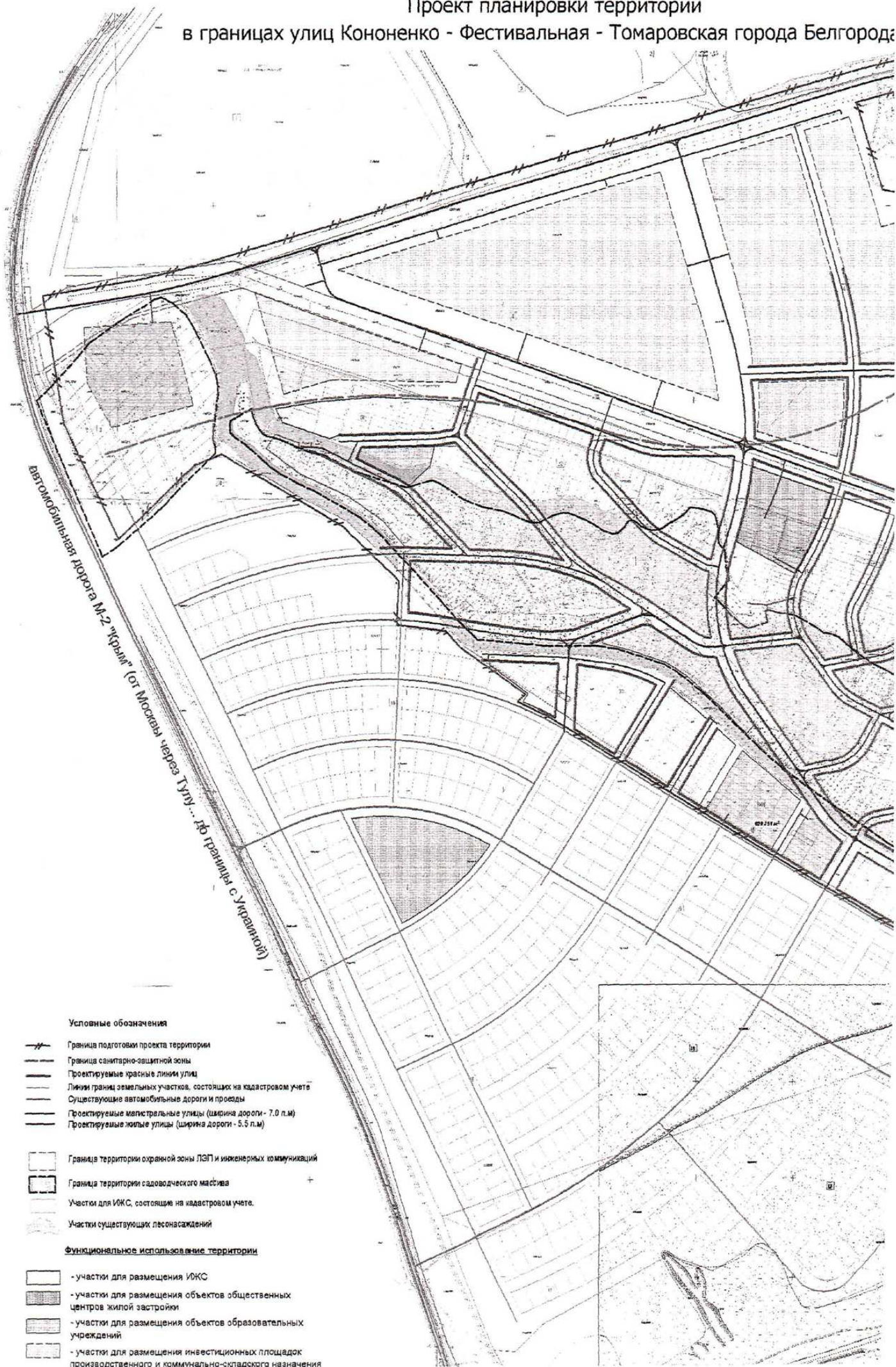
Технико-экономические показатели (в ценах 2013 года) по проектируемой жилой застройке на территории садоводческого товарищества «Незабудка»

(протяженность улиц по проекту планировки – 27 110 п.м.)

№ п/п	Наименование показателя	Стоимость 1 км (тыс. руб.)	Стоимость по проектируемой застройке (тыс. руб.)
1	Строительство автодорог жилых улиц шириной 5,5 м без установки бортовых камней – протяженность 16,91 км	7 941	133 775
6	Строительство автодорог магистральных улиц шириной 7,0 м без установки бортовых камней – протяженность 10,2 км	10 052	102 530
2	Установка бортовых камней БР 100.30.15 с двух сторон полотна автодорог жилых и магистральных улиц – протяженность 54,22 км	930	45 903
3	Строительство тротуара с покрытием из плитки шириной 1,2 м и установкой бордюра (по обеим сторонам вдоль жилых и магистральных улиц) – протяженность 54,22 км	4 131	223 983
4	Строительство наружного освещения – протяженность 27,11 км	1 700	46 087
5	Строительство сетей водопровода, канализации, газопровода – протяженность 27,11 км	5 750	155 983
Итого:			707 261

2014	Адрес: Юго-западный жилой район. Район улиц Коновалово, Фестивальная, Товаровская (территория садоводческого товарищества «Незабудка») в г. Белгороде.
Проект планировки территории	
Нач. отд. Сталярчук	Стадия
Проектир. Омельченко	Лист
25.02	Листов
Пл. "Планировочная организация территории". М 1:5000	
Исполнение: архитектор и градостроительств г. Белгород	

Проект планировки территории  
в границах улиц Кононенко - Фестивальная - Томаровская города Белгорода



Условные обозначения

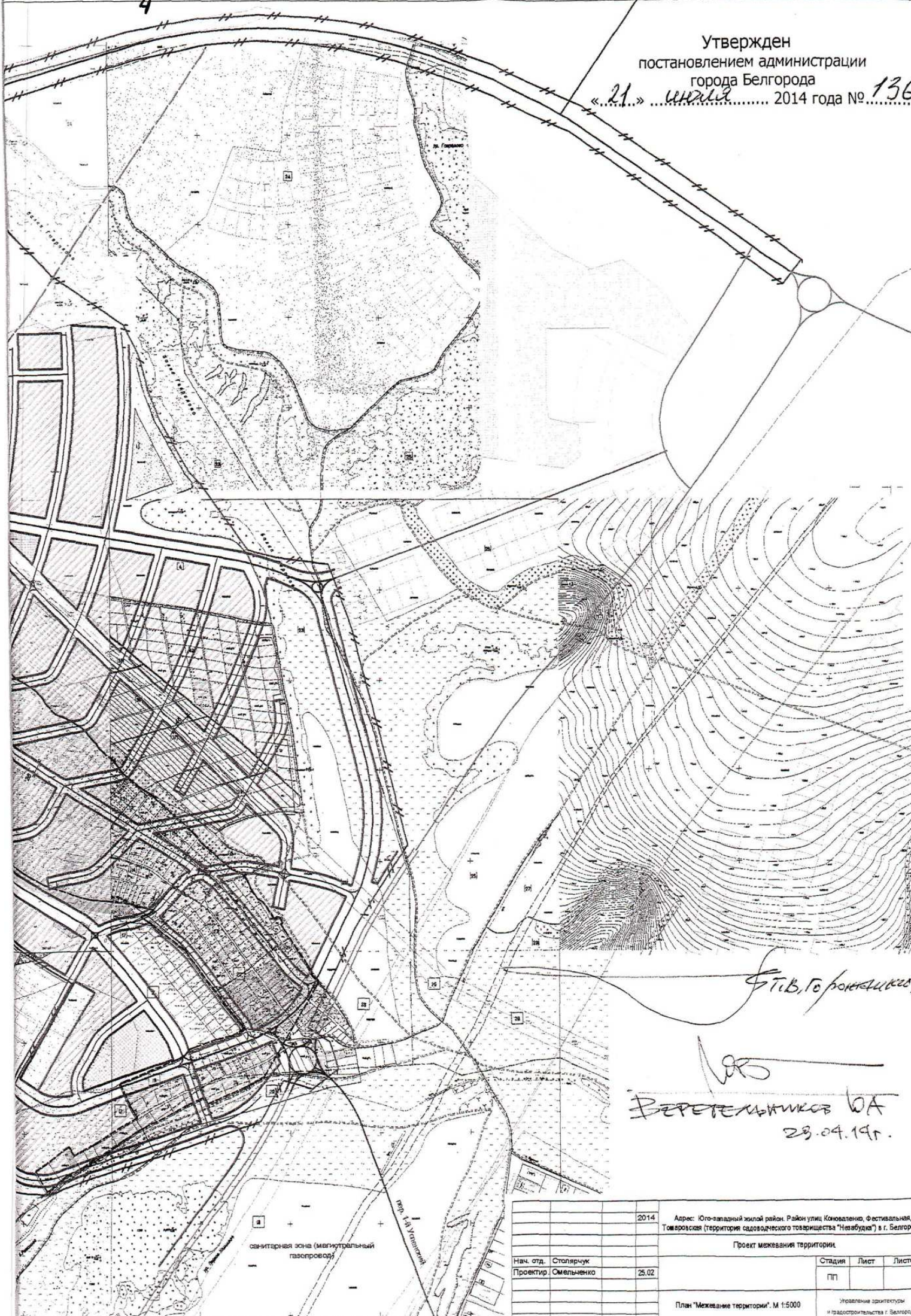
- Граница подготовки проекта территории
- Граница санитарно-защитной зоны
- Проектируемые красные линии улиц
- Линии границ земельных участков, состоящих на кадастровом учете
- Существующие автомобильные дороги и проезды
- Проектируемые магистральные улицы (ширина дороги - 7,0 п.м)
- Проектируемые жилые улицы (ширина дороги - 5,5 п.м)

- Граница территории охранной зоны ЛЭП и инженерных коммуникаций
- Граница территории садоводческого массива
- Участки для ИЖС, состоящие на кадастровом учете.
- Участки существующих лесонасаждений

Функциональное использование территории

- участки для размещения ИЖС
- участки для размещения объектов общественных центров жилой застройки
- участки для размещения объектов образовательных учреждений
- участки для размещения инвестиционных площадок производственного и коммунально-складского назначения

Утвержден  
 постановлением администрации  
 города Белгорода  
 «21» июля ..... 2014 года № 136



*Ф.Т.В. Горюновский*

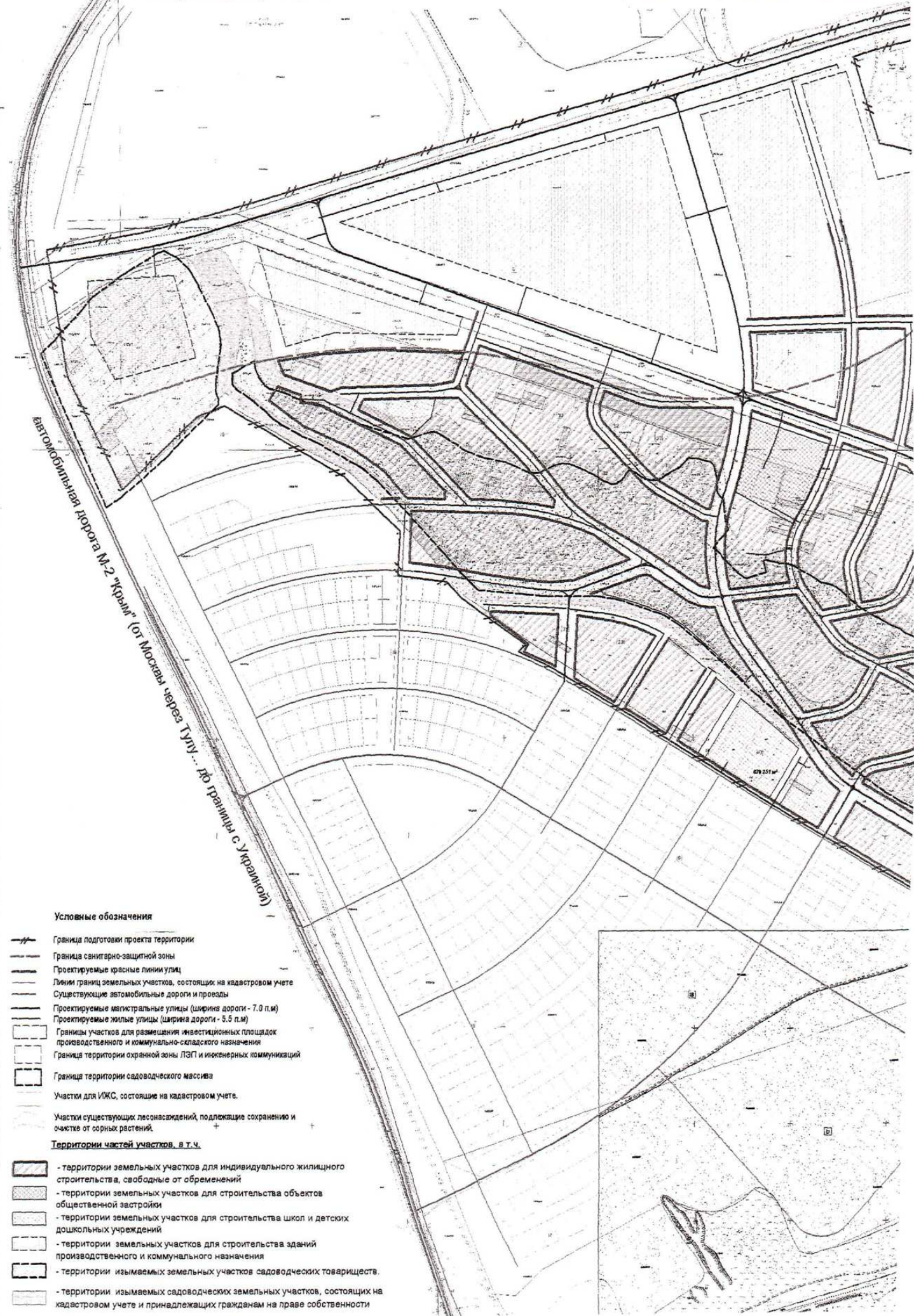
*В.О.С.*

**ВЕРЕТЕНЬНИКОВ ВА**  
 28.04.14г.

санитарная зона (магистральный газопровод)

2014	Адрес: Юго-западный жилой район. Район улиц Комоваленко, Фестивальная, Товарская (территория садоводческого товарищества "Незабудка") в г. Белгоро	Стадия	Лист	Листо
	Проект межевания территории	ПП		
Нач. отд. Столярчук	25.02			
Проектир. Омельченко				
План "Межевание территории". М 1:5000		Управление архитектуры и градостроительства г. Белгород		

# Проект межевания территории в границах улиц Кононенко - Фестивальная - Томаровская города Белгорода



## Условные обозначения

- Граница подготовки проекта территории
- Граница санитарно-защитной зоны
- Проектируемые красные линии улиц
- Линии границ земельных участков, состоящих на кадастровом учете
- Существующие автомобильные дороги и проезды
- Проектируемые магистральные улицы (ширина дороги - 7.0 п.м)
- Проектируемые жилые улицы (ширина дороги - 5.5 п.м)
- Границы участков для размещения инвестиционных площадок производственного и коммунально-складского назначения
- Граница территории охранной зоны ЛЭП и инженерных коммуникаций
- Граница территории садоводческого массива
- Участки для ИЖС, состоящие на кадастровом учете.
- Участки существующих лесонасаждений, подлежащие сохранению и очистке от сорных растений.

## Территории частей участков, в т.ч.

- территории земельных участков для индивидуального жилищного строительства, свободные от обременений
- территории земельных участков для строительства объектов общественной застройки
- территории земельных участков для строительства школ и детских дошкольных учреждений
- территории земельных участков для строительства зданий производственного и коммунального назначения
- территории изымаемых земельных участков садоводческих товариществ.
- территории изымаемых садоводческих земельных участков, состоящих на кадастровом учете и принадлежащих гражданам на праве собственности

**УТВЕРЖДЕН**

постановлением администрации  
города Белгорода  
«21» ноября 2014 года №136

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
в границах улиц Кононенко - Фестивальная - Томаровская  
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 территории выполнен во исполнение п. 2 Плана мероприятий по вовлечению в градостроительную деятельность территории садоводческого массива «Незабудка», расположенного в МКР «Юго-западный» на территории города Белгорода, утвержденного главой администрации города Белгорода от 5 ноября 2013 года, также на основании распоряжения администрации города Белгорода от 27 февраля 2014 г. № 272 «О подготовке документации по планировке территории в границах улиц Кононенко - Фестивальная - Томаровская города Белгорода».

Проект планировки разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- СНиП 11 -04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Методическими рекомендациями по порядку разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации муниципальных образований.

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки:

- обеспечение устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены существующие и предполагаемые перспективные объекты капитального строительства;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования.



Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- 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. Характеристика существующей застройки**

Проектируемый район располагается на земельном участке в юго-западной части города. Рельеф территории на большей части пересечен оврагом. Преобладающее направление ветра - юго-западное.

В данный момент проектируемая территория представляет собой садовые участки огороднических и садоводческих объединений граждан, частично застроенные хозяйственными постройками. Сооружения построек размещены хаотично. Незначительную часть территории занимают земельные участки, находящиеся в собственности граждан, для индивидуального жилищного строительства (поставлены на кадастровый учет). Также часть территории площадью 291 502 кв. м предоставлена в собственность ОАО «Белгородская ипотечная корпорация» для индивидуального жилищного строительства (участок № 3).

На основании действующего генерального плана развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года (утвержденного решением Совета депутатов от 26 сентября 2006 года № 335) на данной территории предусмотрены индивидуальное жилищное строительство и предприятия обслуживания микрорайона в соответствии с разрешенными видами использования для зоны Ж-5 (зона жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками) и зоны Ц-3 (зона обслуживания жилых и прочих комплексов).

В настоящее время на карте градостроительного зонирования данная территория относится к зоне Пл-1 (овраги и крутые склоны) и Пл-2 (луга). Необходимо изменить целевое назначение земель садоводческого массива «Незабудка» и внести изменения в Правила землепользования и застройки.

### **2. Планировочное решение**

Проектом предлагается на проектируемой территории размещение жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками, размещение ДОУ, школы и предприятий обслуживания жилого комплекса.

В основу проектирования положены следующие принципы:

- создание комфортной и гармоничной городской среды;
  - увязка с существующей застройкой и благоустройством территории.
- Проектное архитектурно-планировочное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающей к ней территорий;

- градостроительных норм и правил;
- решений генерального плана Белгорода;
- границ зон с особыми условиями использования территории.

Проектным решением предполагается:

- установление красных линий улиц;
- определение границ функциональных зон;
- определение границ территории для размещения объектов капитального строительства и линейных объектов;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Предложенное проектом планировочное и объемно-пространственное решение позволяет рационально использовать территорию, определенную границами проектирования.

### 3. Основные технико-экономические показатели (в ценах 2013 г.)

№ п/п	Наименование показателя	Стоимость 1 км (тыс.руб)	Стоимость по проектируемой застройке (тыс.руб)
1	Строительство автодороги жилых улиц шириной 5.5 м без установки бортовых камней – протяженность 16.91 км	7 911	133 775
6	Строительство автодороги магистральных улиц шириной 7.0 м без установки бортовых камней – протяженность 10.2 км	10 052	102 530
2	Установка бортовых камней БР 100.30.15 с двух сторон полотна автодороги жилых и магистральных улиц – протяженность 54,22 км	830	45 003
3	Строительство тротуара с покрытием из плитки шириной 1.2 м и установкой поребрика (по обеим сторонам вдоль жилых и магистральных улиц) – протяженность 54,22 км	4 131	223 983
4	Строительство наружного освещения – протяженность 27.11 км	1 700	46 087
5	Строительство сетей водопровода, канализации, газопровода - протяженность 27.11 км	5 750	155 883
	<b>Итого:</b>		<b>707 261</b>

Общая протяженность улиц по проекту планировки – 27.11 км.

#### **4. Характеристики транспортного обслуживания и пешеходной связи**

Транспортная структура проектируемого участка формируется проектируемыми магистральными и жилыми улицами и проездами.

По всем магистральным и жилым улицам предусмотрено двустороннее движение автомобильного транспорта.

Обслуживание городским транспортом (автобус) предусматривается по основным магистральным улицам.

В целях повышения пропускной способности основных магистральных улиц предусмотрено строительство кольцевой транспортной развязки.

Для передвижения пешеходов предусмотрены тротуары, соединяющие разные функциональные зоны.

#### **5. Вертикальная планировка**

Схема вертикальной планировки не выполнялась.

Территория участка позволяет произвести строительство объектов капитального строительства и линейных объектов. Участок имеет общий уклон в юго-восточном направлении.

Проектные уклоны должны обеспечивать:

- отвод дождевых, талых и прочих поверхностных вод по дорогам, железобетонным лоткам в сеть существующей и проектируемой ливневой канализации;

- благоприятные и безопасные условия движения пешеходов и транспорта;

- подготовку территории под застройку.

Планировочные отметки по опорным точкам на переломах рельефа должны быть назначены из условий обеспечения оптимальных объемов земляных масс.

В местах примыкания основных пешеходных путей необходимо выполнить понижение бортового камня для удобства передвижения инвалидов.

#### **6. Озеленение и благоустройство**

Зеленые насаждения в границах участка проектирования являются частью единой системы зеленых насаждений города. Задачей озеленения является создание цельной архитектурно-пространственной композиции объектов зеленых насаждений и значительное улучшение санитарно-гигиенических условий жизнедеятельности для населения.

Озеленению подлежит вся территория, не занятая зданиями, проездами, тротуарами и площадками. Предусмотрена посадка декоративных пород деревьев вдоль проезжих частей магистральных и жилых улиц.

В общественных центрах микрорайона и вдоль улиц предусмотрено устройство газонов, мощение тротуаров и площадок цементно-песчаной плиткой, подпорных стен, лестниц, пандусов и других малых архитектурных

форм. Освещение проездов и территорий общественных центров предусматривается различными светильниками торшерного типа.

## 7. Инженерно-техническое обеспечение

Отвод поверхностных вод с территории жилого комплекса происходит по проездам и дорогам. Для защиты водных бассейнов должна быть предусмотрена ливневая канализация, собирающая загрязненные поверхностные воды и пропускающая их через очистные сооружения, после чего поверхностные воды сбрасываются в реку. Поверхностные воды (атмосферные осадки) перед сбросом в реку подлежат очистке с учетом требований «Правил охраны поверхностных вод и санитарно-гигиенических требований к охране поверхностных вод».

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями приняты по табл. 3 региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной и жилой застройки в Белгородской области. Расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или другими конструкциями. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций здания или сооружений, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями.

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

В связи с отсутствием полных данных по существующим инженерным сетям и техническим условиям на проектирование новых инженерных коммуникаций в данном разделе могут быть указаны только общие направления развития инженерной инфраструктуры.

Водоснабжение и водоотведение. Все проектируемые объекты должны быть обеспечены централизованным питьевым водоснабжением и водоотведением. Проект подключения проектируемых объектов к существующей системе водоснабжения и водоотведения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

Теплоснабжение. Для обеспечения теплом и горячей водой жилых, административных и общественных зданий при разработке проектов необходимо предусмотреть встроенные, пристроенные или отдельно-стоящие котельные, работающие на природном газе. Также допускается подключение всего или части микрорайона к централизованной системе теплоснабжения от существующей котельной, расположенной на улице Центральная, при соответствующих технических и экономических обоснованиях.

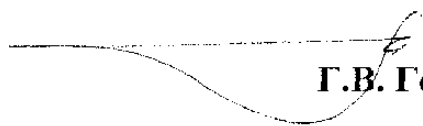
Газоснабжение. Проект подключения объектов к существующей системе газоснабжения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

Электроснабжение. Проект подключения проектируемых участков к существующей системе электроснабжения должен быть выполнен отдельно, специализированными организациями.

Электрическая связь и проводное вещание. Выполнить 100% телефонизацию и интернетизацию жилых домов и общественных зданий.

Санитарная очистка территории. На территории жилого микрорайона твердые бытовые отходы складироваться в контейнеры на специально отведенных площадках и вывозятся.

**Начальник управления  
архитектуры и градостроительства**

  
**Г.В. Горожанкина**