



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«21» мая 2014 года

№ 90

**Об утверждении документации  
по планировке территории в  
границах улиц Бурцева –  
Кн. Шереметева – Триумфальная –  
переулок 1 Триумфальный  
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 Бурцева – Кн. Шереметева – Триумфальная – переулок 1 Триумфальный 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.

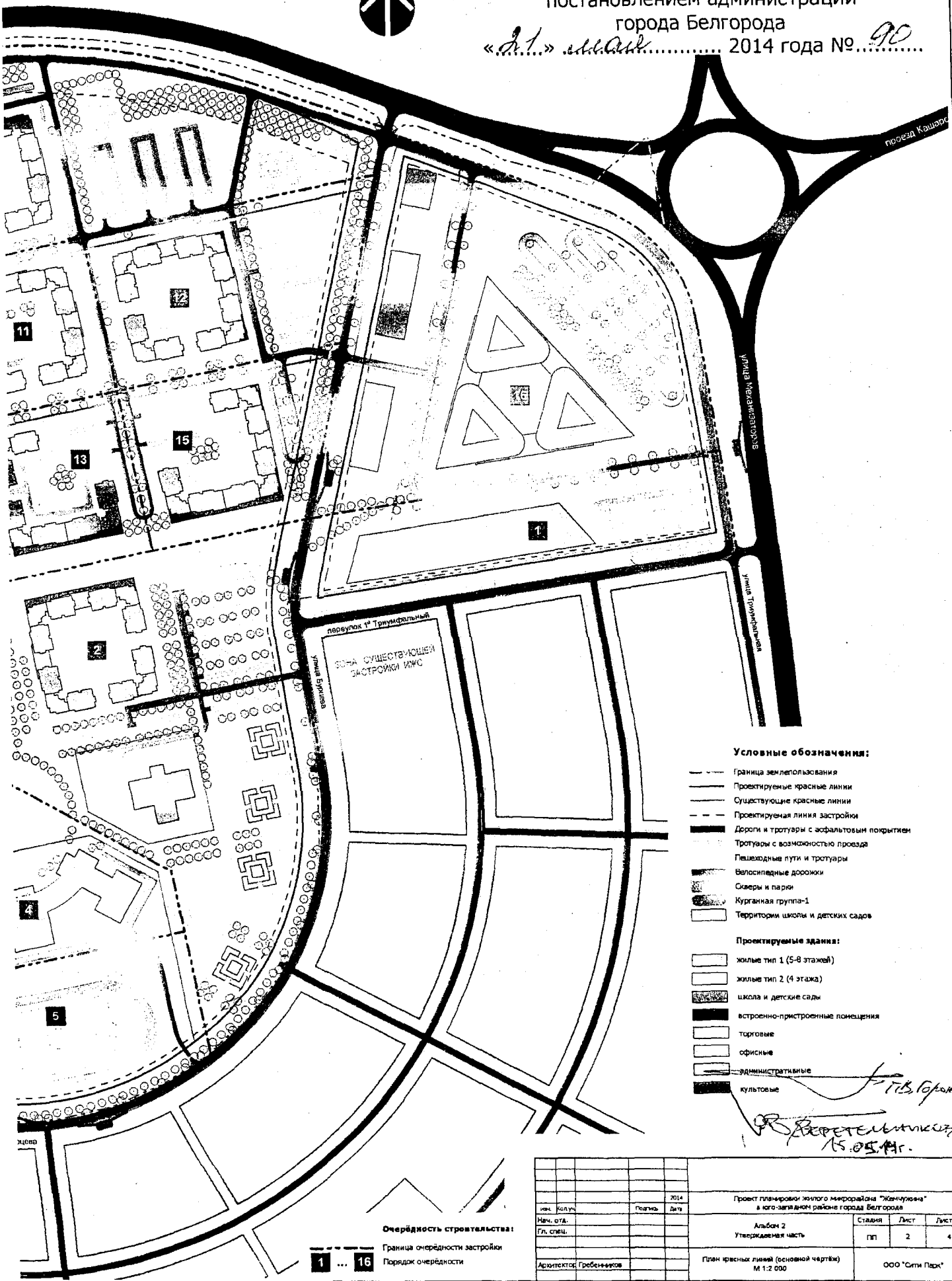
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации города Белгорода Полежаева К.А.

Первый заместитель  
главы администрации  
города Белгорода



К. Полежаев

Утвержден  
 постановлением администрации  
 города Белгорода  
 «*И.И.*» ..... 2014 года № *90*



**Условные обозначения:**

- граница землепользования
  - проектируемые красные линии
  - существующие красные линии
  - проектируемая линия застройки
  - Дороги и тротуары с асфальтовым покрытием
  - Тротуары с возможностью проезда
  - Пешеходные пути и тротуары
  - велосипедные дорожки
  - Скверы и парки
  - Курганная группа-1
  - Территории школы и детских садов
- Проектируемые здания:**
- жилье тип 1 (5-8 этажей)
  - жилье тип 2 (4 этажа)
  - школа и детские сады
  - встроенно-пристроенные помещения
  - торговые
  - офисные
  - административные
  - культурные

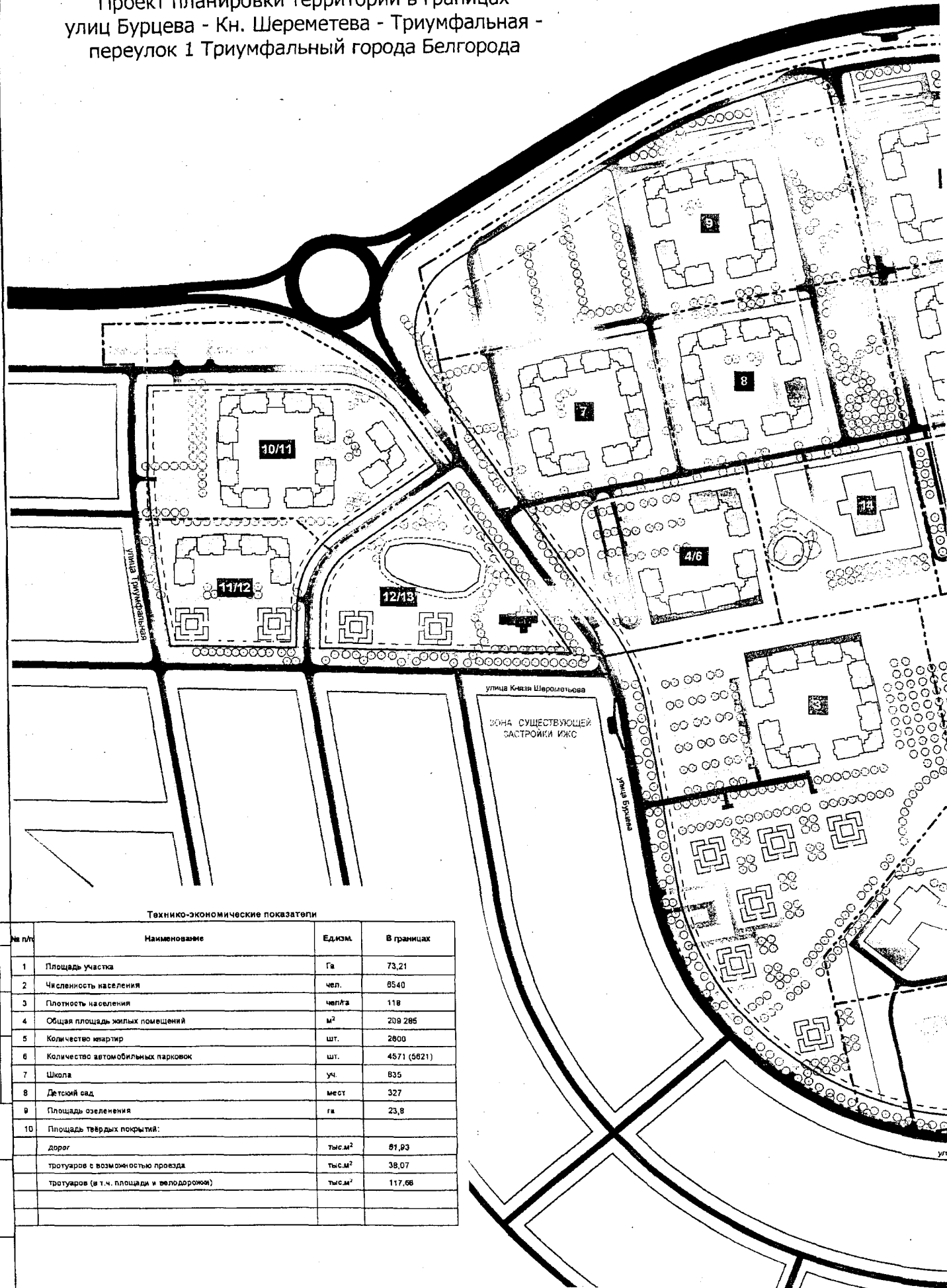
*Г.П.С. Горюнов*  
*В.В. Воротылицкин*  
 15.05.14г.

**Очередность строительства:**  
 Граница очередности застройки  
 Порядок очередности



инв. код	полгода	2014	Проект планировки жилого микрорайона "Жемчужина" в юго-западном районе города Белгорода		
нач. отч.		дата	Альбом 2		
Гл. спец.			Утвержденная часть		
Архитектор	Гребенников		Страница	Лист	Листов
			11	2	4
План красных линий (основной чертёж) М 1:2 000			ООО "Стил Парк"		

Проект планировки территории в границах  
улиц Бурцева - Кн. Шереметева - Триумфальная -  
переулок 1 Триумфальный города Белгорода



Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	В границах
1	Площадь участка	Га	73,21
2	Численность населения	чел.	8540
3	Плотность населения	чел/га	118
4	Общая площадь жилых помещений	м <sup>2</sup>	209 286
5	Количество квартир	шт.	2600
6	Количество автомобильных парковок	шт.	4571 (5621)
7	Школа	уч.	835
8	Детский сад	мест	327
9	Площадь озеленения	га	23,8
10	Площадь твердых покрытий:		
	дорог	тыс.м <sup>2</sup>	81,93
	тротуаров с возможностью проезда	тыс.м <sup>2</sup>	38,07
	тротуаров (в т.ч. площади и велодорожки)	тыс.м <sup>2</sup>	117,66

Изм. № 1

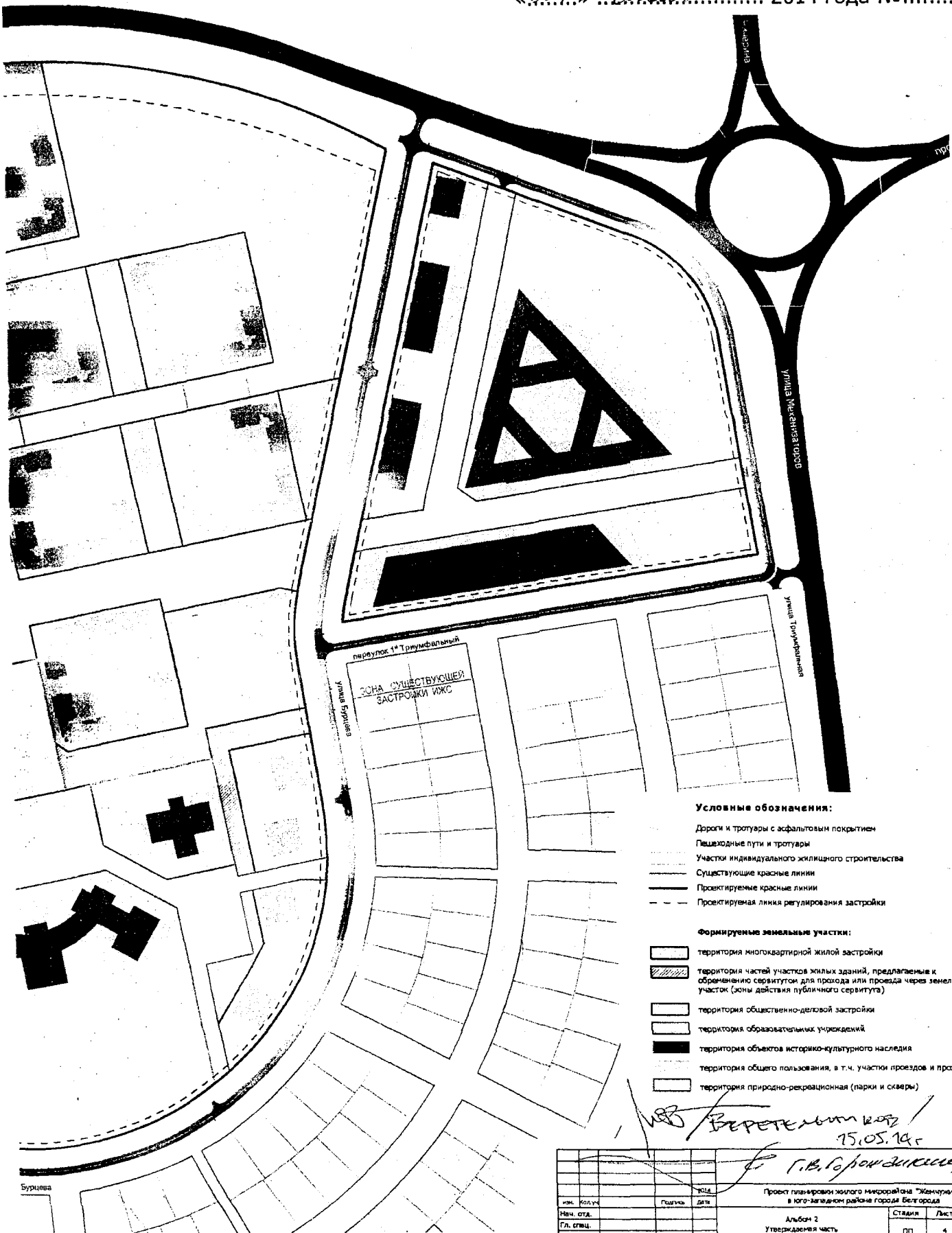
Подпись и дата

Имя, И.П.Фамилия



Утвержден  
 постановлением администрации  
 города Белгорода

«21» мая 2014 года № 90



**Условные обозначения:**

- Дороги и тротуары с асфальтовым покрытием
- Пешеходные пути и тротуары
- Участки индивидуального жилищного строительства
- Существующие красные линии
- Проектируемые красные линии
- — — Проектируемая линия регулирования застройки

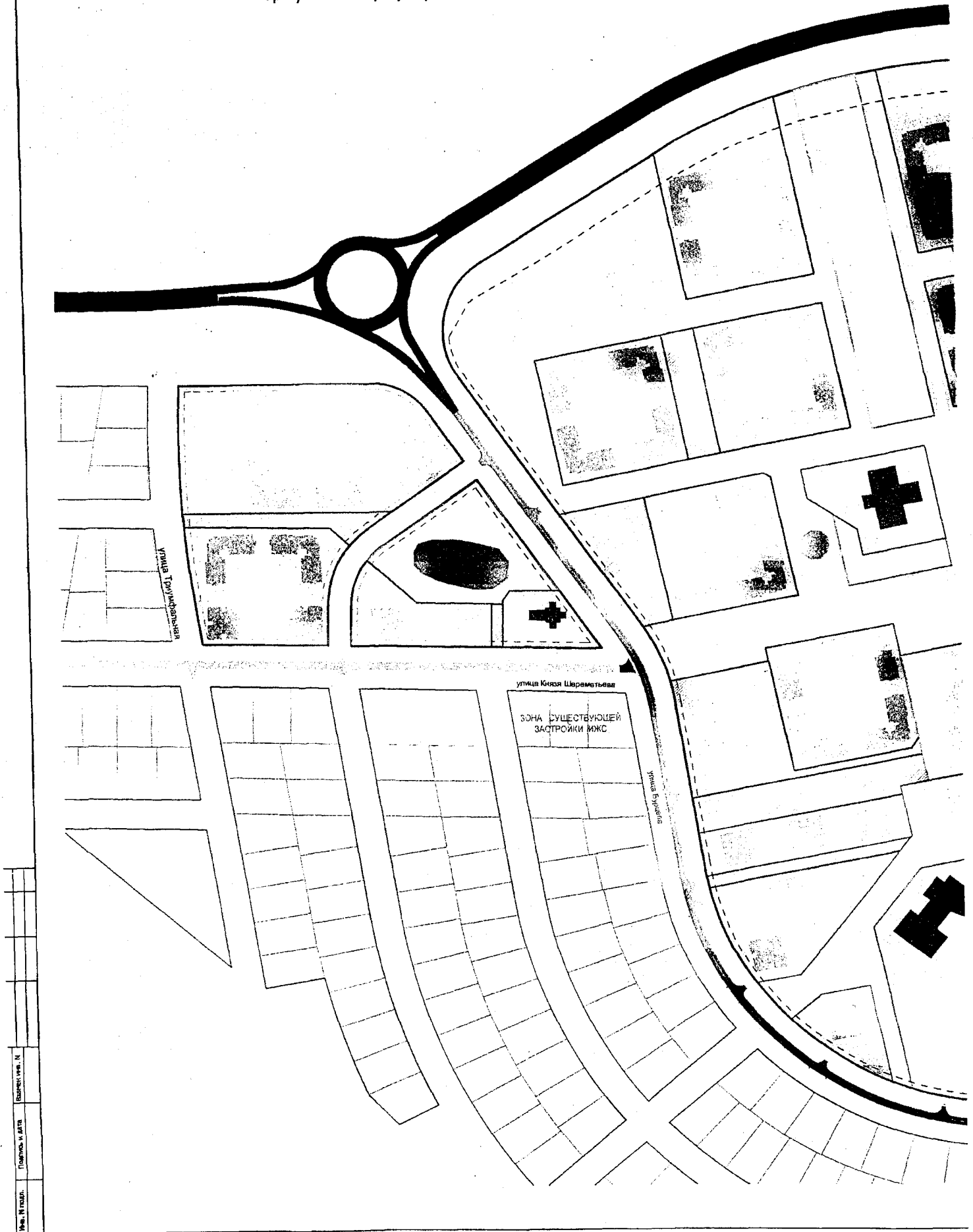
**Формируемые земельные участки:**

- территория многоквартирной жилой застройки
- территория частей участков жилых зданий, предлагаемых к обременению сервитутом для прохода или проезда через земельный участок (зоны действия публичного сервитута)
- территория общественно-деловой застройки
- территория образовательных учреждений
- территория объектов историко-культурного наследия
- территория общего пользования, в т.ч. участки проездов и проходов
- территория природно-рекреационная (парки и скверы)

*ВЕРЕТЕНКО*  
 15.05.14 г.

инв. Кол.уч.		год	Проект планировки жилого микрорайона "Жемчужина" в юго-западном районе города Белгорода		
Мас. штаб.	Пл.штаб.	Дата	Альбом 2		
Гл. свец.			Утверждаемая часть	Страниц	Лист
Архитектор: Гребенников			План границ участков (план межевания) микрорайона	ЛП	4
					4
				ООО "Сити Парк"	

Проект межевания территории в границах  
улиц Бурцева - Кн. Шереметева - Триумфальная -  
переулок 1 Триумфальный города Белгорода



Мас. 1:5000  
Листовая карта  
Объект № 1

**УТВЕРЖДЕН**  
постановлением администрации  
города Белгорода  
«21» мая 2014 г. № 90

**Проект планировки территории в границах улиц Бурцева –  
Кн.Шереметева – Триумфальная – переулок 1 Триумфальный города  
Белгорода  
(Текстовая часть)**

**Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристики планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории в границах улиц Бурцева – Кн. Шереметева - Триумфальная – переулок 1 Триумфальный города Белгорода**

**1. Сведения о размещении объектов капитального строительства**

Проектируемый микрорайон располагается на пяти земельных участках общей площадью 73,21 га, в западной части города Белгорода, в границах жилого района Юго-Западный 2.1, в северной его части, в границах улиц Бурцева, Князя Шереметева, Триумфальная и 1-й Триумфальный переулок.

Проектируемый участок ограничен:

- с востока автомобильной дорогой Спутник-Ротонда (магистральная дорога городского значения);
- с севера автомобильной дорогой ул.Щорса–п.Комсомолец (магистральная улица городского значения);
- с запада и юга участками индивидуального жилищного строительства.

Рельеф на большей части территории спокойный и благоприятный для застройки. Участок имеет уклон в четырёх направлениях. Наивысшая точка 211 м, самая низкая 194 м (система высот местная).

На территории жилого микрорайона имеются следующие планировочные ограничения для жилой застройки:

- Магистральная улица городского значения (красные линии 60 метров)
- Объект археологического наследия "Белгород курганная группа-1"

Настоящий проект предполагает застройку территории группами жилых домов от трёх до восьми этажей, общеобразовательной школы на 830 мест и двух детских садов на 325 мест. Площадь территории составляет 73,21 га.

Проектируемый жилой микрорайон (73,21 га), сформирован жилыми домами двух типов: секционный и отдельностоящий.

Секционные жилые дома переменной этажности (пять-восемь) объединены в двенадцать групп. Внутри каждой группы формируется дворовая территория, закрытая для въезда автомобилей, но с возможностью заезда специальной техники. На первых этажах этих групп размещены объекты торговли и обслуживания.

Отдельностоящие четырёхэтажные жилые дома, с квартирами повышенной комфортности, размещены по южному краю микрорайона, где он граничит с существующей индивидуальной застройкой. Такое расположение домов этого типа создаёт переходный масштаб между зоной ИЖС и многоэтажной жилой застройкой.

## 2. Характеристика планируемого развития территории

Параметры застройки территории жилого микрорайона района

№	Наименование территории	Площадь, га	%	Примечание
1	2	3	4	5
1	Жилые дома	6,05	15	
2	Дороги и улицы, всего - в т.ч - улицы в жилой застройке.	6,19	16	
3	Зеленые насаждения общего пользования, всего	23,8	60	
4	Территории общественных зданий	3,36	9	
	ИТОГО (площадь проектируемой территории)	73,21	100	

Средняя этажность застройки – 5 этажей

Плотность населения составляет 118 чел./га при численности населения 6 500 человек. Общая площадь запроектированных жилых зданий – 209,7 тыс. кв. м.

### 3. Характеристика развития систем социального и транспортного обслуживания

Предложенное проектом планировочное и объемно-пространственное решение позволяет рационально разместить жилые дома, защитить дворовую территорию от шума магистральной улицы и гармонично вписать проектируемый квартал в существующую среду.

Система обслуживания населения включает в себя внутриквартальные объекты обслуживания. Предусмотрено размещение объектов следующего назначения:

- торговли;
- общественного питания;
- бытового обслуживания.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания на жилой район.

Наименование	Норматив на 1000 жителей			Расчетный показатель		Примечания
	Ед. изм	Мощность	Территория (га)	Мощность	Территория (га)	
				Всего	Всего	
<b>Учреждения образования</b>						
Детские дошкольные учреждения	Мест /100 Очел.	50	0,004	327	1,3	
Начальная школа	Мест /100 Очел.	110	0,005	835	4,17	
<b>Учреждения здравоохранения</b>						
Аптеки	м <sup>2</sup> /1000 чел.	10	Встроен.	65	Встроен.	Встроенно - пристроенные помещения на территории мкр
Врач общей практики	м <sup>2</sup> /1000 чел.	50	Встроен.	325	Встроен.	
<b>Учреждения отдыха, физкультурно-спортивные</b>						
Спортивно-досуговый комплекс	м <sup>2</sup> пола /1000 чел.	300	Пристроен к школе	1950		



Учреждения культуры и искусства						
Библиотека	тыс. е д/чи т. мест	6/5	Встр. в шк.	4/3	Встр. в шк.	
Предприятия торговли, общепита, бытового обслуживания						
Предприятия торговли	м <sup>2</sup> торг. пло щ.	300		1950	Встроен.	Встроенно- пристроенные помещения на территории микрорайона
Предприятия общепита	мест	40	0,2га/1 00мест	260	Встроен.	Встроенно - пристроенные помещения на территории микрорайона
Предприятия бытового обслуживан ия	Раб. мест	2	Торг.це нтр	13	Встроен.	
Администра тивно- офисное здание	объе кт	1		1	Встроен.	
АЗС+СТО	объе кт	1		1	1,0	
АТС	объе кт	1	Встрое н.	1	Встроен.	
Учреждения управления, финансов, связи						
Отделение связи	объе кт	1	Встрое н.	1	Встроен.	
Отделение сбербанка и банков	оп.м ест. /100 чел.	0,1	Встрое н.	7	Встроен.	
Юридическ ие консультац ии	раб. мест/ 1000 чел.	0,1	Встрое н.	1	Встроен.	

Проектом предусмотрено на территории микрорайона размещение двух детских садов, на 327 мест суммарно. Размещение общеобразовательной школы

на 835 мест обеспечит потребность проектируемого микрорайона и близлежащих 316 участков индивидуальной жилой застройки.

Транспортная сеть микрорайона сформирована существующими транспортно - пешеходными магистральными дорогами и улицей городского значения проходящими с восточной и северной стороны участка жилого микрорайона и магистральной улицей районного значения, расположенной по южной границе микрорайона. Проектом предусмотрена организация остановочных пунктов общественного транспорта по обеим сторонам магистральной улицы районного значения.

Для формирования жизнеспособности микрорайона и развития формата компактной городской застройки удобной для жизни предусмотрена торгово-пешеходная улица в центре микрорайона, связывающая восточный и западный "карманы" микрорайона. В направлении "север-юг" проходит пешеходная связь общественной территории у школы и центрального парка.

По периметру микрорайона расположена автомобильная парковка для постоянного хранения автомобилей и гостевая стоянка. Автомобильная парковка предназначенная для постоянного хранения автомобилей должна быть оборудована навесом защищающим автомобили от воздействий атмосферных осадков и солнечных лучей и парковочными барьерами. Количество парковочных мест должно соответствовать следующим требованиям:

- для постоянного хранения одно машино-место на одну квартиру,
- для гостевых стоянок 1 машино-место на 2 квартиры.

В южной части микрорайона в направлении ул. Генерала Крюченкина проектом предусмотрен пешеходный бульвар. Это позволяет осуществить связь общественных пространств проектируемого микрорайона и зон индивидуальной жилой застройки, а при сооружении пешеходного моста через балку Бовкунова связать две части массива "Юго-Западный 2.1".

Архитектурно-планировочное решение проектируемого жилого микрорайона предусматривает площади озеленения на территориях общего пользования во дворах и по периметру жилых групп, а так же центральный парк. На дворовых

территориях предусмотрены площадки для игр дошкольного и младшего школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для хозяйственных целей и выгула собак.

Зеленые насаждения зон отдыха осуществляются на основании индивидуальных дендрологических планов, разделяются по темам и стилям.

Система пешеходных дорожек связывает застройку с местами тихого отдыха, детскими игровыми и спортивными площадками, площадками хозяйственного назначения.

Линейные насаждения обеспечивают затенение основных пешеходных тротуаров. Насаждения вдоль улиц обеспечивают защиту населения от шума, пыли, выхлопных газов, улучшают микроклимат, удовлетворяют архитектурно-художественным требованиям и условиям безопасности движения - видимости транспортных средств, пешеходов и средств регулирования движения.

В проекте заложен комплекс градостроительных, инженерных и санитарно-оздоровительных мероприятий, которые даёт возможность населению в новой застройке жить в здоровой среде.

При размещении жилой застройки в селитебной территории учитывался ряд санитарных ограничений, санитарно-защитных зон:

санитарно-защитная зона от магистральной улицы и дороги городского значения, которая предотвращает загазованность, запыление воздуха, создает защиту от шума и вибрации; в санитарно-защитных зонах размещаются зеленые насаждения.

Проектируемый микрорайон достаточно удален от промышленных предприятий, и потому основной вклад в загрязнение атмосферы в данном районе вносит автотранспорт. Для защиты жилой застройки от шума, пыли и выхлопных газов автомобилей, вдоль магистральных улиц предусмотрена полоса зеленых насаждений.

Предусмотрено устройство шумозащитных полос зеленых насаждений; строительство жилых зданий рекомендуется со специальным архитектурно-планировочным решением, с применением шумозащитных окон на фасадах зданий, обращенных в сторону магистральных улиц.

В случае превышения предельно допустимого уровня звукового давления, необходимо устройство шумозащитных экранов. Шумозащитные экраны для повышения их эффективности должны устанавливаться на минимально допустимом расстоянии от автомагистрали с учетом требований по безопасности движения, эксплуатации дороги и транспортных средств.

В целях охраны земель собственники земельных участков и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

- 1) сохранению почв и их плодородия;
- 2) защите земель от водной и ветровой эрозии, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;
- 3) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв,
- 4) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Охрана объектов историко-культурного наследия. Согласно заключению управления культуры Белгородской области № 257 от 04.03.2014 на проектируемой территории находится объект археологического наследия "Белгород курганная группа-1" состоящая из двух земельных участков.

На объекте археологического наследия и его охранных зонах допускаются лишь такие виды деятельности, которые не могут привести к нарушению сохранности и целостности памятника, изменению его внешнего облика, расхищению содержащихся в нем археологических предметов и не противоречат установленному для памятника режиму охраны.

Обеспечение сохранности объектов археологического наследия при проведении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется:

- ограничением всех видов работ на территории объекта археологического наследия и его охранной зоны;
- изменением территории работ;
- созданием инженерной защиты объекта археологического наследия и его охранной зоны;
- музеефикацией объекта археологического наследия и его охранной зоны;
- научным исследованием объектов археологического наследия;
- проведением археологического надзора.

Проектом предусматривается строительство зданий вне пределов охранной зоны курганной группы, а так же благоустройство прилегающей к ней территории с целью популяризации археологического наследия.

#### **4. 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 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 технических условий 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**

**Е.В. Горожанкина**