



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«16» ноября 2015 года

№ 169

**Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Мичурина – пр. Б. Хмельницкого – ул. Генерала Лебеда – 1-й Заводской пер. города Белгорода**

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа «Город Белгород», с учетом протокола публичных слушаний от 10 августа 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. Мичурина – пр. Б. Хмельницкого – ул. Генерала Лебеда – 1-й Заводской пер. 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 департамент строительства и архитектуры администрации города.

Первый заместитель главы  
администрации города Белгорода

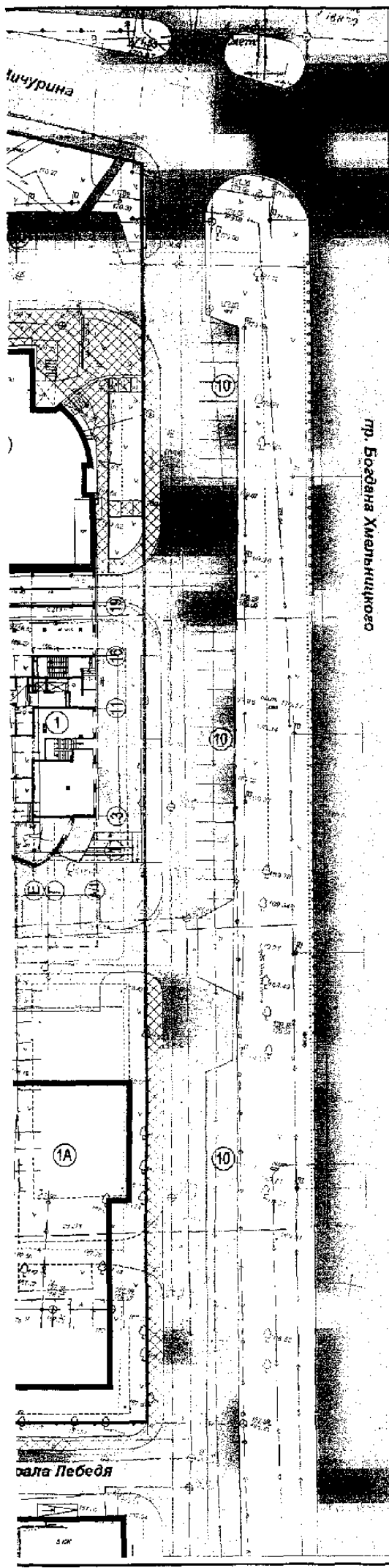


К.Полежаев

**УТВЕРЖДЕНА**  
постановлением администрации  
города Белгорода  
«16» ноября 2015 г.  
№ 1169

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**








**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
в границах ул. Мичурина – пр. Б.Хмельницкого –  
ул. Генерала Лебеда – 1-й Заводской пер. города Белгорода



Экспликация зданий и сооружений

Поз.	Наименование	Примечание
1	Проектируемый 13-этажный жилой дом	
1А	Проектируемое здание Пенсионного фонда	
2	Существующий 13-этажный жилой дом	
3	Существующий 10-этажный жилой дом	
4	Существующая ТП №778	
5	Существующий ГРП, ТП	
6	Существующая повысительная насосная станция	
7	Существующий 3-этажный жилой дом	
8	Существующий спортивный зал	
9	"Музей народной культуры"	
10	Стоянка автомобилей	

Условные обозначения

-  Красная линия
-  Границы проектируемого участка
-  Проектируемый многоквартирный жилой дом
-  Проектируемое здание Пенсионного фонда
-  Существующие здания и сооружения
-  Проезжая часть
-  Зеленые насаждения
-  Пешеходные дорожки

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					2015
Нач. отд.	Борисов				
Нач. групп.					
Проверил	Сидоров				
Разработал	Казачок				

065-П/П

Проект планировки территории в границах ул. Мичурина - пр. Б. Хмельницкого - ул. Генерала Лебеда - 1-й Заводской пер. города Белгорода

Основная часть

Стация	Лист	Листов
П	3	

Планировка территории

ООО  
"Трансэкострой - ПГС"  
ПГС



**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».

**Характеристика существующей застройки**

Проектируемый район располагается на земельном участке в северной части города. Западная его граница проходит по 1-му Заводскому переулку; северная - по ул.Мичурина; восточная - по пр.Б.Хмельницкого; южная - по ул.Генерала Лебеда. Рельеф территории спокойный, с общим уклоном в южном направлении.

Преобладающее направление ветра - юго-западное.

В данный момент проектируемая территория представляет собой участок, застроенный жилыми домами разной этажности, зданиями общественного назначения, зданиями инженерных сетей. Территории дворов находится в удовлетворительном состоянии. В данном квартале имеются незастроенные земельные участки, выделенные под проектирование.

На основании действующего Генерального плана развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года и постановления администрации города Белгорода от 15.08.2007г. № 113 (ред. от 29.05.2015г.) «О развитии застроенных территорий города Белгорода» запланирован снос ветхого и аварийного жилья и переселения жильцов в более комфортабельное жилье.

**Планировочное решение**

В проекте отображена существующая застройка и предлагаемая проектируемая. Существующая застройка представляет собой группу жилых домов от 3 до 13 этажей, здания общественного назначения и строения инженерных сетей. Проектом предлагается на проектируемой территории размещение 13-тиэтажного

жилого дома с встроенными помещениями и подземной автостоянкой и здания Пенсионного Фонда. Формируемая жилая среда отвечает современным социальным, гигиеническим и градостроительным требованиям, обеспечивается условиями безопасной среды обитания по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям, градостроительным характеристикам жилых территорий.

В основу проектирования положены следующие принципы:

- создание комфортной и гармоничной городской среды;
- увязка с существующей застройкой;
- комплексность и ансамблевость застройки.

Проектное архитектурно-планировочное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий;
- градостроительных норм и правил;
- решений Генерального плана развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года;
- границ зон с особыми условиями использования территории.

Проектным решением предполагается:

- определение границ функциональных зон;
- определение площади застройки под здания;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Застройка квартала по периметру осуществляется многосекционными жилыми домами переменной этажности от 3 до 13 с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения. Предложенное проектом планировочное и объемно-пространственное решение позволяет рационально разместить здания и гармонично вписать их в существующую застройку данного района.

Размещение вновь возводимых зданий соблюдает принцип периметральной застройки, что позволяет формировать жилой комплекс с созданием доминантных композиционных объемов.

### **Основные технико-экономические показатели**

1. Площадь участка - 2,55 га.
2. Площадь в границах благоустройства - 2,55 га.
3. Площадь застройки (существующей) - 7,860 тыс.кв.м.
4. Площадь застройки (проектируемой) - 1,500 тыс.кв.м.
5. Плотность населения - 470 чел/га.
6. Общая площадь существующего жилья - 16 551,10 кв.м.
7. Общая площадь существующих нежилых помещений - 3 500,00 кв.м.
8. Общая площадь проектируемого жилья - 4 670,00 кв.м.
9. Общая площадь проектируемых нежилых помещений - 2 200,00 кв.м.
10. Количество существующих квартир - 331 шт.

11. Количество проектируемых квартир - 83 шт.
12. Расчетное население квартала 1 160 чел.
13. Плотность застройки в границах красных линий - 10 990 кв.м./га.
14. Расчетное население проектируемого дома - 233 чел.

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

Транспортная структура проектируемого участка формируется существующими жилыми улицами города:

- магистралью районного значения - ул. Мичурина;
- магистралью общегородского значения - пр. Б.Хмельницкого;
- улицами в жилой застройке - улица Генерала Лебеда и 1-ый Заводской переулок.


Проектируемые проезды организуют подъезды автомобилей к жилым зданиям и объектам культурно-бытового назначения. Въезд-выезд в жилой квартал осуществляется со всех улиц, ограничивающих жилой квартал.

Для хранения автомобилей индивидуальных владельцев в квартале запроектированы открытые автостоянки и подземный паркинг на 44 м/м.

Территория жилого района будет обслуживаться городским транспортом (автобус) и маршрутным такси (ПАЗ, Газель и др.) по пр. Б.Хмельницкого и ул. Мичурина.

Расчет автостоянок ведется из соотношения 1:1 для проживающих и 1:0,5 для открытых гостевых мест. Количество стояночных мест для жилого квартала соответствует установленным нормативам.

Для передвижения пешеходов внутри жилого квартала в проекте предусмотрено большое количество тротуаров соединяющих разные функциональные зоны.



Г.В. Горюхины

**УТВЕРЖДЕНА**  
постановлением администрации  
города Белгорода  
« 16 » ноября 2015 г.  
№ 169

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
в границах ул. Мичурина – пр. Б.Хмельницкого –  
ул. Генерала Лебеда – 1-й Заводской пер. города Белгорода



Красная линия

31:16:0108015:7

31:16:01



31:16:01

1-й Заводской переулок

Красная линия

31:16:0108015:9

31:16:0108015:15

31:16:0108015:14

31:16:0108015:1

31:16:0108015:4







1602/07

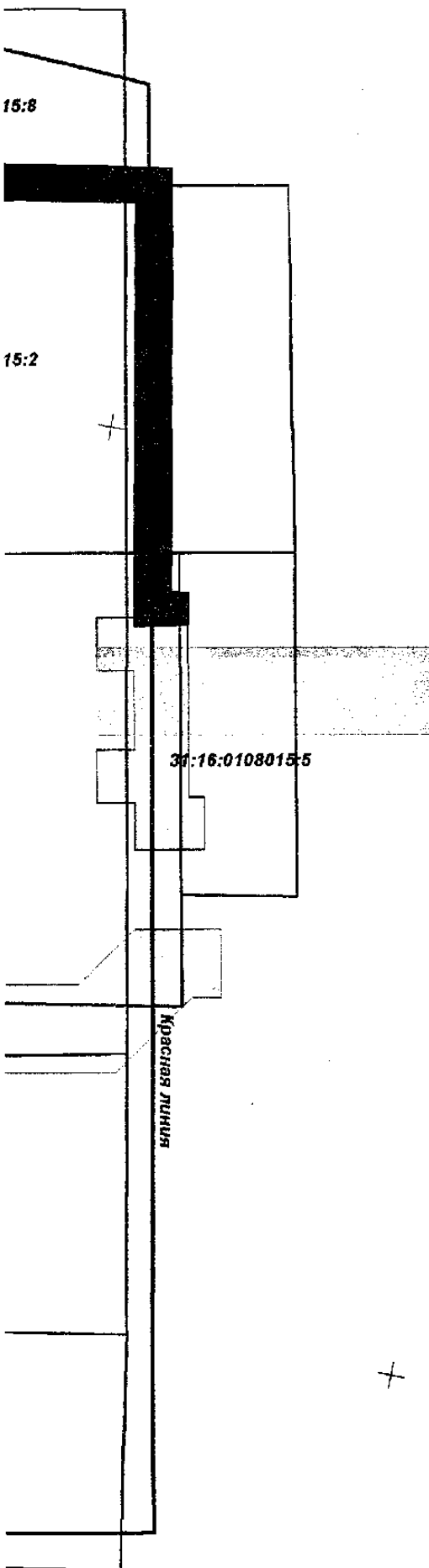
Красная линия

ул. Генерала Лебеда

Условные обозначения

Условные обозначения

-  Красная линия
-  Граница объекта фактического землевладения
-  Полоса отвода сетей водопровода (S1= 373,0 кв.м.; S2= 589,0 кв.м.)
-  Полоса отвода сетей водоотведения (S1= 220,0 кв.м.)
-  Полоса отвода сетей газоснабжения (S1= 522,0 кв.м.)
-  Полоса отвода сетей электроснабжения (S1= 156,0 кв.м.; S2= 18,0 кв.м.)



Красная линия

30:16:0108015:5

065-ПП

Проект межевания территории в границах ул. Мичурина - пр. Б. Хмельницкого - ул. Генерала Лебеда - 1-й Заводской пер. города Белгорода

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					2015	П	4	
Нач. отд.		Борисов						
Нач. групп.								
Проверил		Сидоров						
Разработал		Казачок						

Схема границ формируемого земельного участка

ООО "Трансэжстрой - ПГС" ПКО

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков.

Особенностью подготовки проекта межевания является стесненность реконструируемого района, размещение новых объектов, на территории которого требует соблюдения условий по обеспечению правоотношений, а также соблюдения охранных требований. Настоящий проект межевания разработан для территории, подлежащей застройке, и учитывает особенности проведения реконструкции на ней.

Подготовка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки квартала в границах красных линий, установленных проектом планировки квартала, учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории.

### Исходные данные

В качестве исходных материалов использованы:

1. Топографическая съемка территории в масштабах: 1:2000, 1:500 в цифровом виде в местной системе координат.
2. Проектные решения по установлению красных линий.
3. Материалы смежных границ земельных участков и проектов границ земельных участков на территории проектирования.
4. Материалы утвержденной градостроительной документации.
5. Материалы установленных территориальных зон в пределах границ проектирования и установленных для них градостроительных регламентах.
6. Информация о выданных разрешениях на проведение проектно-изыскательских работ в пределах границ проектирования.
7. Материалы транспортных коммуникаций в пределах границ проектирования и на территориях, прилегающих к ним.
8. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях.
9. Информация о рассматриваемых запросах юридических и/или физических лиц на предоставление земельных участков в пределах границ проектирования.

10. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре на бумажной основе и в цифровом виде в местной системе координат.

11. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, в данный момент проходящих кадастровый учет в кадастровой палате и утверждаемых в отделе Роснедвижимости.

12. Информация о заявлениях землепользователей, земельные участки которых расположены в пределах границ проектирования, об их претензиях к иным землепользователям, ущемляющим их права землепользования, а также о претензиях на пересмотр системы сложившегося землепользования (при наличии).

13. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях (при наличии).

14. Информация о нормативной площади земельных участков для размещения объектов социального и общественного назначения.

15. Информация об объектах недвижимого имущества, являющихся имуществом Российской Федерации или субъекта Российской Федерации.

16. Информация о строящихся объектах капитального строительства.

### **Действующая система землепользования**

Территория в границах проектирования расположена в одном кадастровом квартале, границы которого в свою очередь установлены в соответствии с кадастровым делением.

В соответствии с исходными материалами, на территории проектирования сформировано и поставлено на государственный кадастровый учет 11 земельных участков.

Статус кадастрового квартала - жилая застройка.

Планировочное решение микрорайона выполнено проектом планировки, согласно градостроительных требований и сложившейся планировочной структуры городского округа.

### **Основные технико-экономические показатели**

1. Площадь территории - 2,55 га.
2. Территория застроенных земельных участков - 13 676,50 кв.м.
3. Территория незастроенных земельных участков - 3 759,00 кв.м.
4. Территория земельных участков общего пользования - 4 800 кв.м.
5. Территории публичных сервитутов, предлагаемых проектом межевания к установлению в соответствии с действующим законодательством - 1 878,00 кв.м.

