



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«25» августа 2014 года

№ 151

### Об утверждении документации по планировке территории в границах улиц Студенческая – Калинина – Меловая города Белгорода

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа «Город Белгород», с учетом протокола публичных слушаний от 27 мая 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 Студенческая – Калинина – Меловая города Белгорода (прилагаются).

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.

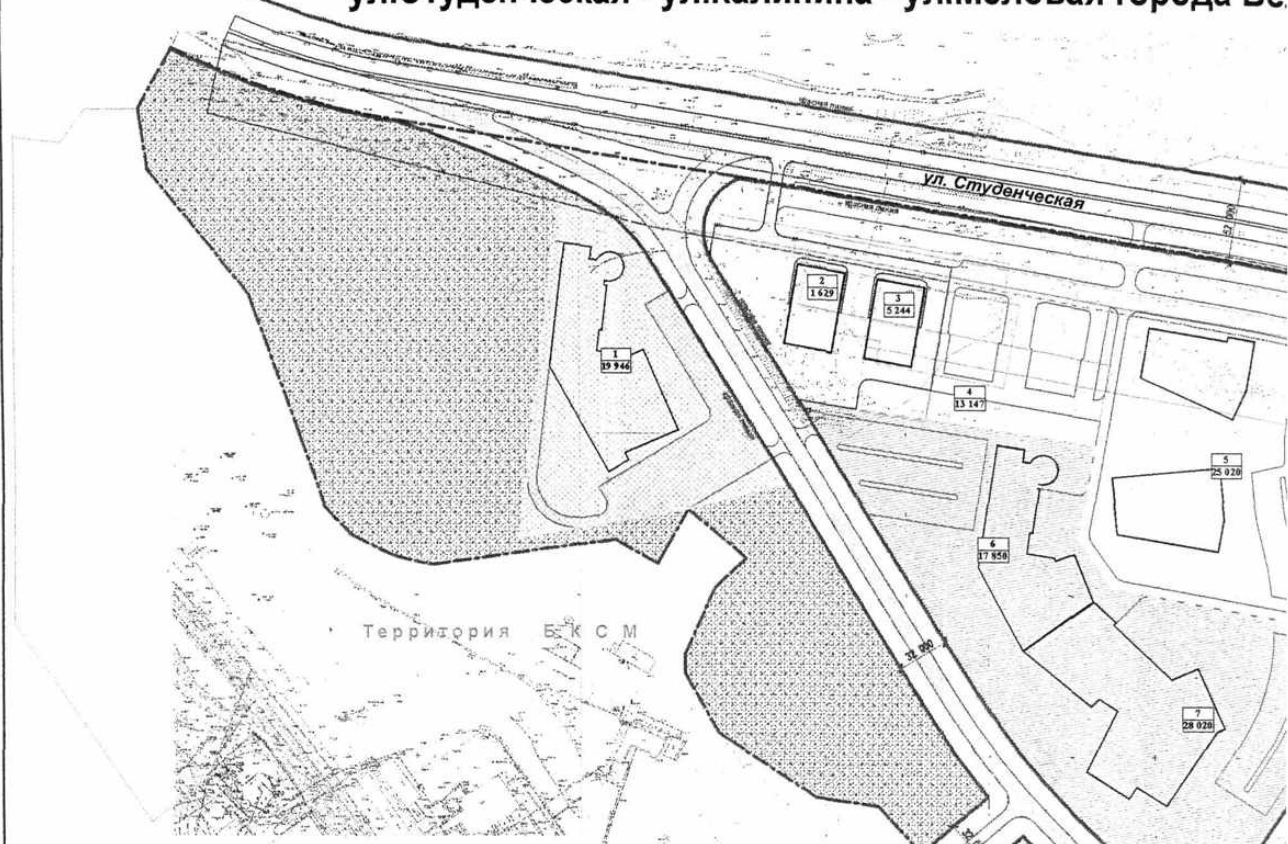
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Первый заместитель главы  
администрации города



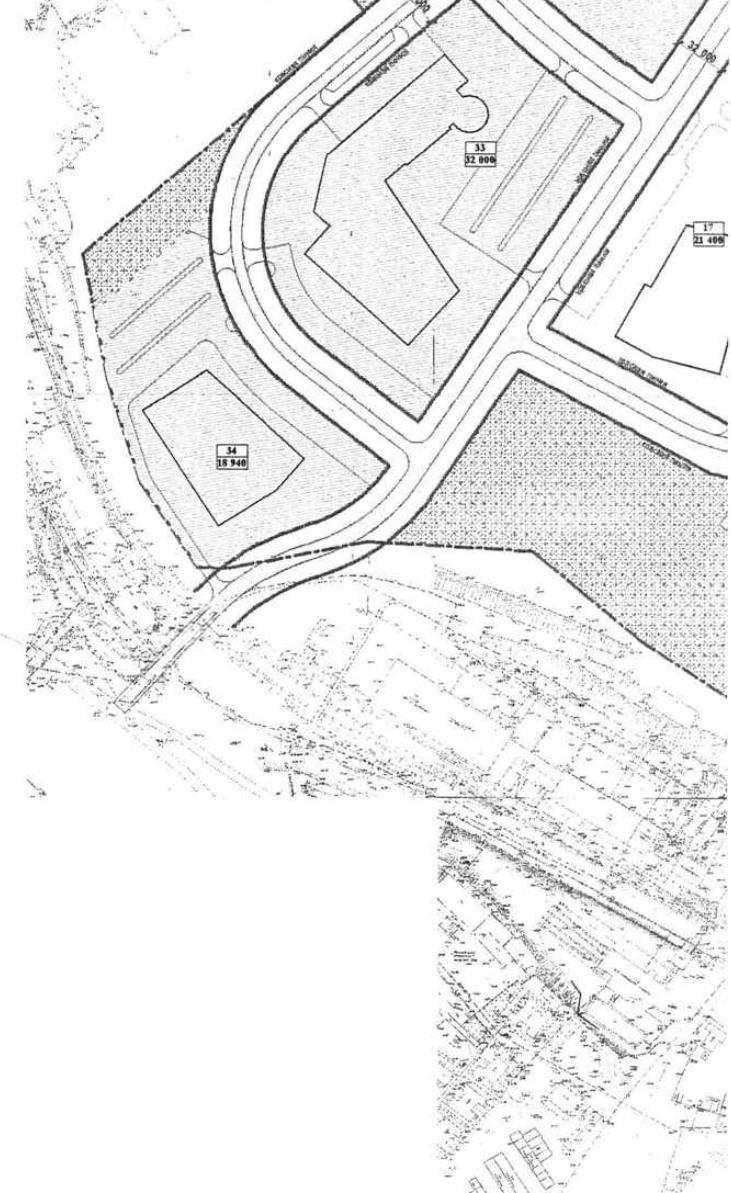
К.Полежаев

# План планировки территории в границах ул.Студенческая - ул.Калинина - ул.Меловая города Бе.



Экспликация земельных участков

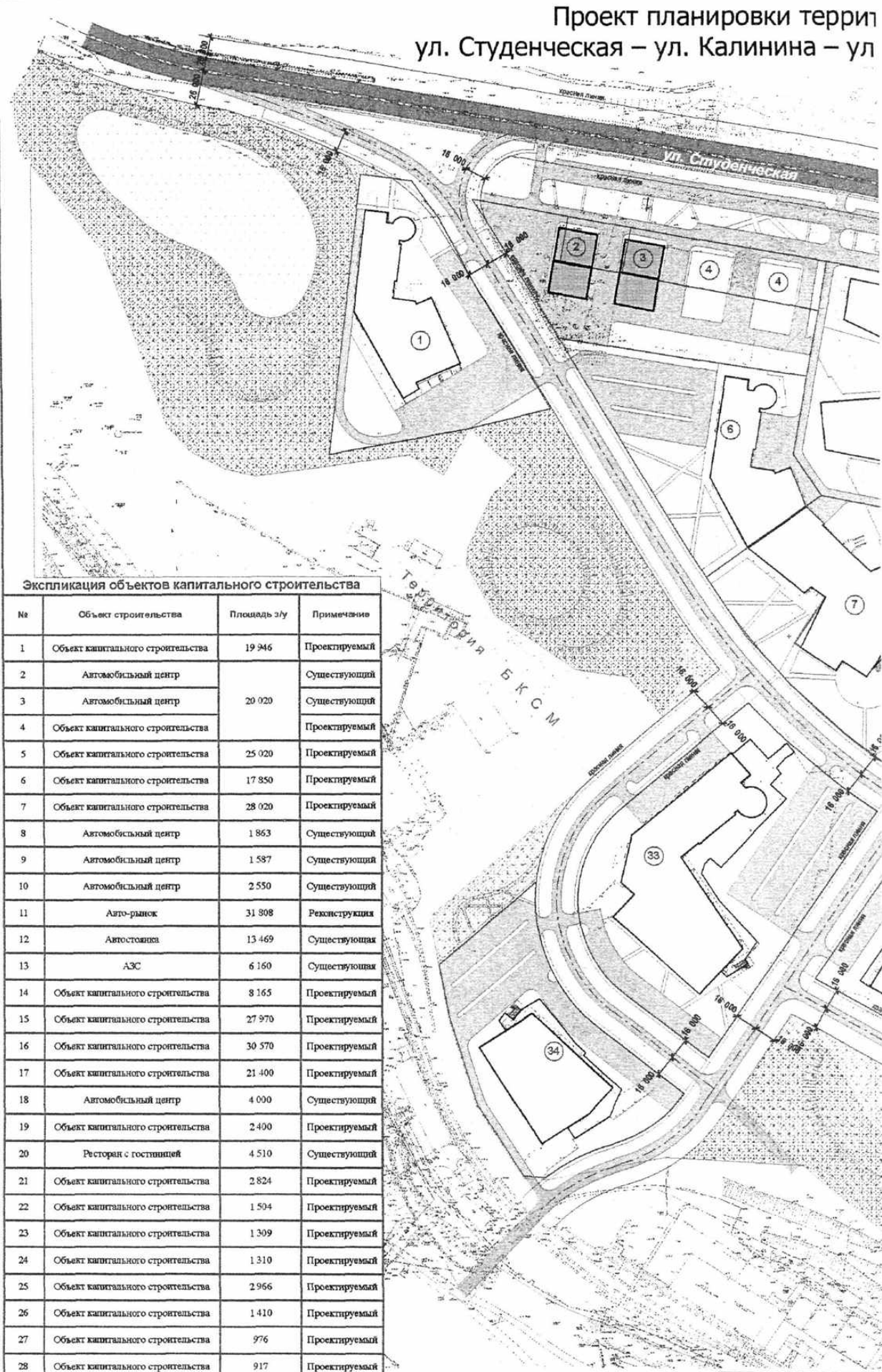
№	Площадь	Кадастровый №	Объект
1	19 946	31:16:0206020:29	Торговый комплекс
2	1 629	31:16:0206020:749	Автомобильный центр
3	5 244	31:16:0206020:748	Автомобильный центр
4	13 147	31:16:0206020:216	Автомобильный центр
5	25 020	31:16:0206020:57	Автомобильный центр
6	17 850	-	Торгово-офисный центр
7	28 020	-	Торгово-офисный центр
8	1 863	31:16:0206020:231	Автомобильный центр
9	1 587	31:16:0206020:230	Автомобильный центр
10	2 550	31:16:0206020:198	Автомобильный центр
11	31 808	31:16:0206020:19	Авто-рынок
12	13 469	31:16:0206020:32	СТО и автостоянка
13	6 160	31:16:0206020:212	АЗС
14	8 165	31:16:0206020:211	Автомобильный центр
15	27 970	31:16:0206020:224	Гипермаркет
16	30 570	31:16:0206020:225	Гипермаркет
17	21 400	31:16:0206020:42	Торгово-офисный центр
18	4 000	31:16:0206020:34	Автомобильный центр
19	2 400	31:16:0206020:220	Автомобильный центр
20	4 510	31:16:0206020:37	Ресторан с гостиницей
21	2 824	31:16:0206020:43	Магазин
22	1 504	31:16:0206020:44	Шинмонтаж
23	1 309	31:16:0206020:33	СТО
24	1 310	31:16:0206020:45	СТО с автомобильной
25	2 966	-	СТО
26	1 410	31:16:0206020:50	Кафе
27	976	31:16:0206020:35	Магазин
28	917	31:16:0206020:51	Кафе
29	2 090	31:16:0206020:36	Торговый центр
30	5 000	31:16:0206020:800	Торгово-офисный центр
31	470	31:16:0206020:329	-
32	10 170	-	Автостоянка
33	32 000	-	Торгово-офисный центр
34	18 940	-	Торгово-офисный центр







Проект планировки террит  
ул. Студенческая – ул. Калинина – ул



Экспликация объектов капитального строительства

№	Объект строительства	Площадь з/у	Примечание
1	Объект капитального строительства	19 946	Проектируемый
2	Автомобильный центр	20 020	Существующий
3	Автомобильный центр		Существующий
4	Объект капитального строительства		Проектируемый
5	Объект капитального строительства	25 020	Проектируемый
6	Объект капитального строительства	17 850	Проектируемый
7	Объект капитального строительства	28 020	Проектируемый
8	Автомобильный центр	1 863	Существующий
9	Автомобильный центр	1 587	Существующий
10	Автомобильный центр	2 550	Существующий
11	Авто-рынок	31 908	Реконструкция
12	Автостанка	13 469	Существующая
13	АЗС	6 160	Существующая
14	Объект капитального строительства	8 165	Проектируемый
15	Объект капитального строительства	27 970	Проектируемый
16	Объект капитального строительства	30 570	Проектируемый
17	Объект капитального строительства	21 400	Проектируемый
18	Автомобильный центр	4 000	Существующий
19	Объект капитального строительства	2 400	Проектируемый
20	Ресторан с гостиницей	4 510	Существующий
21	Объект капитального строительства	2 824	Проектируемый
22	Объект капитального строительства	1 594	Проектируемый
23	Объект капитального строительства	1 399	Проектируемый
24	Объект капитального строительства	1 310	Проектируемый
25	Объект капитального строительства	2 966	Проектируемый
26	Объект капитального строительства	1 410	Проектируемый
27	Объект капитального строительства	976	Проектируемый
28	Объект капитального строительства	917	Проектируемый
29	Объект капитального строительства	2 090	Проектируемый
30	Объект капитального строительства	5 090	Проектируемый
31	-	470	
32	Автостанка	10 170	
33	Объект капитального строительства	32 000	Проектируемый
34	Объект капитального строительства	18 940	Проектируемый

**Условные обозначения**

	Красные линии		Проектируемые автод
	Оси дорог		Тротуары и пешеходн
	Существующие автодороги и проезды		Газоны и зеленые нас
	Существующие здания и сооружения		Проектируемые здани

**УТВЕРЖДЕН**  
постановлением администрации  
города Белгорода  
*« 25 » августа 2014 г. № 151*

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**в границах улиц Студенческая – Калинина – Меловая 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**

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

Проектируемый район располагается на земельном участке в северной части города. Рельеф территории на большей части пересеченный – необходимо произвести планирование и засыпку грунтом.

Преобладающее направление ветра - юго-западное.

В данный момент проектируемая территория представляет собой участок выработанного мелового карьера, частично застроенный зданиями автомобильных центров, автомобильного рынка, АЗС (этажность - от 1-го до 2-х этажей). Здания и сооружения автомобильного рынка размещены нерационально и морально устарели, в связи с чем предполагаются к реконструкции и сносу с последующим строительством нового торгового комплекса.

Территории вблизи построенных зданий находятся в благоустроенном состоянии, покрытие тротуаров и проездов частично необходимо реконструировать. Территория имеет среднюю плотность застройки (на застроенной части).

На основании действующего генерального плана развития городского округа "Город Белгород" до 2025 года (утвержденного решением сессии Совета депутатов от 26 сентября 2006 года N 335) на данной территории предусмотрено новое строительство промышленных предприятий, транспортных офисов, складских, КБ, коммунальных и других предприятий в соответствии с разрешенными видами использования для зоны П-4 (зона инвестиционно-производственного развития) и зоны О-5 (зона торговых центров, рынков, ярмарок).

## 2. Характеристика планируемого развития территории

Проектом предлагается на проектируемой территории размещение комплекса объектов капитального строительства – торговых комплексов и предприятий транспортного обслуживания с устройством парковок автотранспорта.

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.

### Параметры застройки территории жилого микрорайона района

1. Площадь участка в границах территории, определенной для проектирования – 813 860 кв. м
2. Площадь территории для размещения линейных объектов – 81 065 кв.м
3. Площадь озеленения – 162 700 кв. м
4. Процент озеленения - 20%
5. Площадь территории застроенных земельных участков – 117 506 кв. м.
6. Площадь территории незастроенных земельных участков – 107 456 кв. м.
7. Площадь территории земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам – 135 116 кв. м.
8. Площадь территории земельных участков, резервируемой для муниципальных нужд – 127 902 кв. м, в том числе для строительства транспортной развязки – 46 837 кв. м
9. Площадь территории с обременением публичным сервитутом (предлагается проектом межевания к установлению в соответствии с действующим законодательством) – 3 258 кв.м.

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

#### Характеристика и расчет линейных объектов (стоянок автотранспорта)

Размещение и вместимость парковок автотранспорта выполнены с учетом действующих нормативов для запроектированных торговых комплексов и других общественных зданий.

#### Характеристики транспортного обслуживания и пешеходной связи

Транспортная структура проектируемого участка формируется существующими магистральными улицами города и проектируемыми улицами и дорогами местного значения:

- ориентированными по направлению север-юг – ул. Калинина
- ориентированными по направлению запад-восток – ул. Студенческая

По всем улицам движение автомобильного транспорта двустороннее.

Территория района обслуживается городским транспортом (автобус) по основным улицам: ул. Студенческая, ул. Калинина.

В целях повышения пропускной способности основных магистральных улиц предусмотрено строительство транспортной развязки в двух уровнях (на пересечении ул. Студенческая и ул. Калинина).

Для передвижения пешеходов предусмотрены тротуары, соединяющие разные функциональные зоны.

#### Вертикальная планировка

Территория участка, благоприятна для строительства объектов капитального строительства и линейных объектов. Участок имеет общий уклон в южном 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.

#### 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 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.

Зеленые насаждения осуществляются на основании индивидуальных дендрологических планов.

Линейные насаждения обеспечивают затенение основных пешеходных тротуаров и защиту от шума, пыли, выхлопных газов, улучшают микроклимат. Проектные решения должны удовлетворять 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.

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.

#### **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 зданиями приняты с учетом требований региональных нормативов градостроительного проектирования 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 зданиям.

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 административных и общественных зданий при разработке проектов необходимо предусмотреть встроенные, пристроенные или отдельно-стоящие котельные, работающие на природном газе. Также допускается подключение к централизованной системе теплоснабжения 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.

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

### **5. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.**

Инженерно технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций для проекта жилой застройки должны быть выполнены отдельно, специализированными организациями.

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются:

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте;
- аварии на взрывоопасных 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.

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера включают:

- защита систем жизнеобеспечения населения – осуществление планово - предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;

- меры по снижению аварийности на транспорте – введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;

- снижение возможных последствий ЧС природного характера – осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развитие пожаров, проведение комплекса инженерно технических мероприятий по организации метеле- и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах – проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций – систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Для уменьшения рисков возникновения аварий необходимо проектировать и рассчитывать конструкции в соответствии с требованиями СНиП 2.01.07-85 Нагрузки и воздействия, СНиП 2.05.02-85 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, а также Инструкции по борьбе с гололедом на автодороге, ВСН 20-87, технических условий на подключения инженерных систем по ГОСТ 2.114-95, инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций.

Для обеспечения пожарной безопасности следует руководствоваться Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Положения 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., при градостроительной деятельности на последующих стадиях проектирования, при разработке документов по планировке территории необходимо 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.

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями приняты согласно региональным нормативам градостроительного проектирования жилой застройки в Белгородской области.

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.

Дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда.

Территория жилого района должна иметь наружное освещение в темное время суток для быстрого нахождения пожарных гидрантов, наружных пожарных лестниц и мест размещения пожарного инвентаря, а также подъездов к входам в здания и сооружения. Места размещения (нахождения) средств пожарной безопасности должны быть обозначены знаками пожарной безопасности, в том числе знаком пожарной безопасности "Не загромождать".

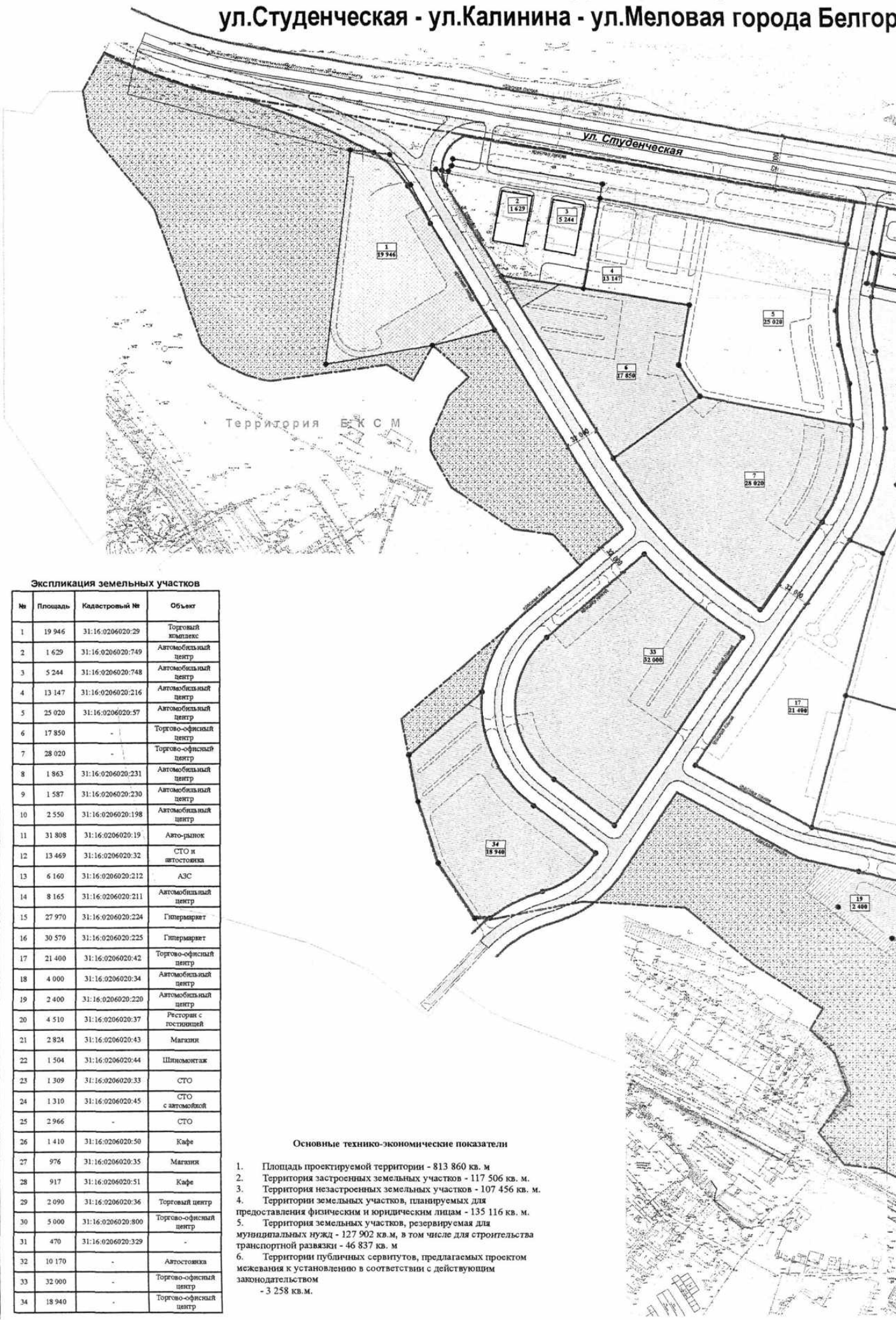
На территории жилых домов, общественных и гражданских зданий не разрешается оставлять на открытых площадках и во дворах тару с ЛВЖ и ГЖ, а также баллоны со сжатыми и сжиженными газами.

Сигнальные цвета и знаки пожарной безопасности должны соответствовать требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.

**Начальник управления  
архитектуры и градостроительства**

  
**Г.В. Горожанкина**

# План межевания территории в границах ул.Студенческая - ул.Калинина - ул.Меловая города Белгорода



Экспликация земельных участков

№	Площадь	Кадастровый №	Объект
1	19 946	31:16:0206020:29	Торговый комплекс
2	1 629	31:16:0206020:749	Автомобильный центр
3	5 244	31:16:0206020:748	Автомобильный центр
4	13 147	31:16:0206020:216	Автомобильный центр
5	25 020	31:16:0206020:57	Автомобильный центр
6	17 850	-	Торгово-офисный центр
7	28 020	-	Торгово-офисный центр
8	1 963	31:16:0206020:231	Автомобильный центр
9	1 587	31:16:0206020:230	Автомобильный центр
10	2 550	31:16:0206020:198	Автомобильный центр
11	31 808	31:16:0206020:19	Авто-рынок
12	13 469	31:16:0206020:32	СТО и автостоянка
13	6 160	31:16:0206020:212	АЗС
14	8 165	31:16:0206020:211	Автомобильный центр
15	27 970	31:16:0206020:224	Гипермаркет
16	30 570	31:16:0206020:225	Гипермаркет
17	21 400	31:16:0206020:42	Торгово-офисный центр
18	4 000	31:16:0206020:34	Автомобильный центр
19	2 400	31:16:0206020:220	Автомобильный центр
20	4 510	31:16:0206020:37	Ресторан с гостиницей
21	2 824	31:16:0206020:43	Магазины
22	1 504	31:16:0206020:44	Шпильмонтаж
23	1 309	31:16:0206020:33	СТО
24	1 310	31:16:0206020:45	СТО с автомобильной
25	2 966	-	СТО
26	1 410	31:16:0206020:50	Кафе
27	976	31:16:0206020:35	Магазины
28	917	31:16:0206020:51	Кафе
29	2 090	31:16:0206020:36	Торговый центр
30	5 000	31:16:0206020:800	Торгово-офисный центр
31	470	31:16:0206020:329	-
32	10 170	-	Автостоянка
33	32 000	-	Торгово-офисный центр
34	18 940	-	Торгово-офисный центр

Основные технико-экономические показатели

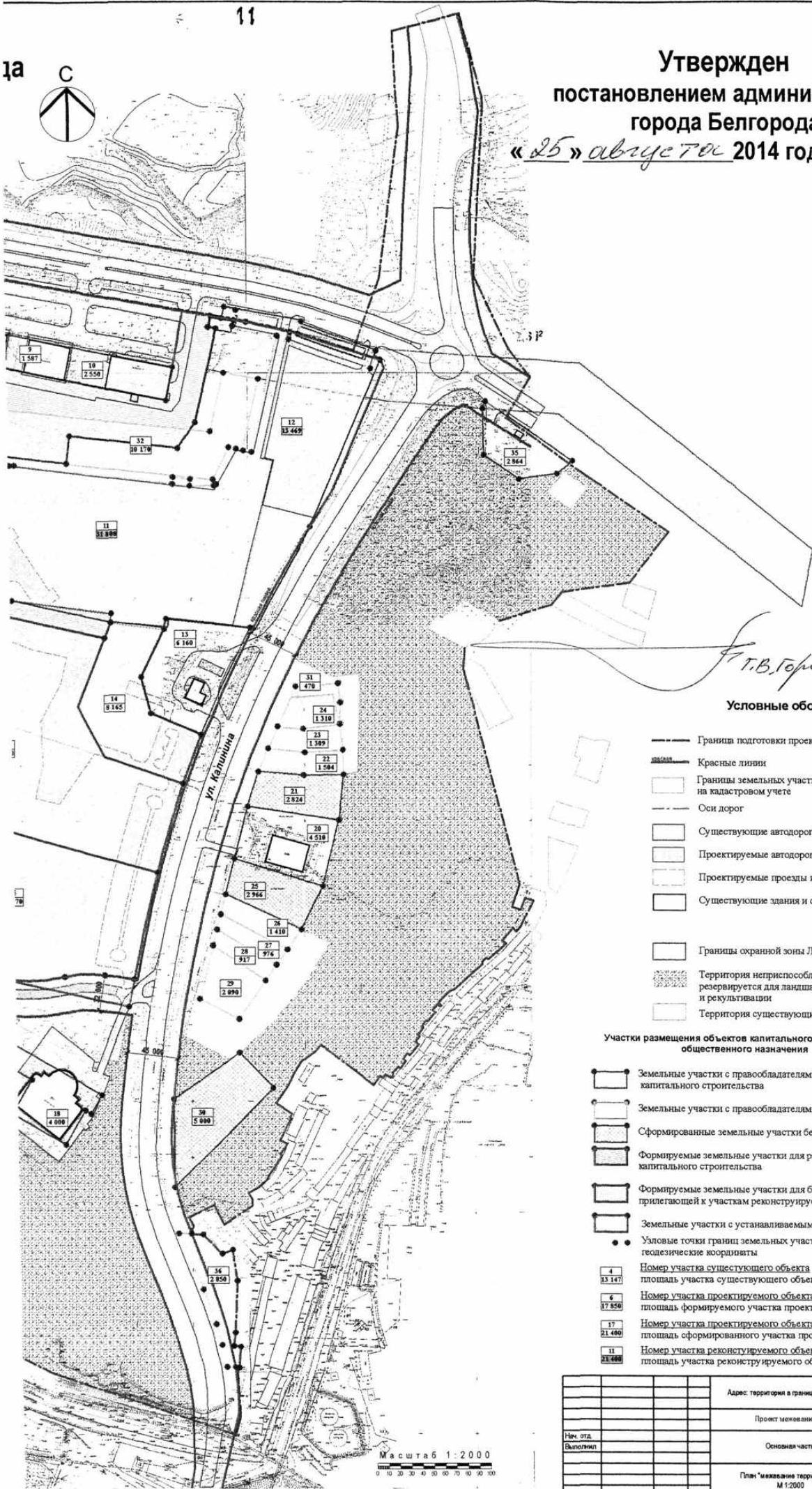
1. Площадь проектируемой территории - 813 860 кв. м
2. Территория застроенных земельных участков - 117 506 кв. м.
3. Территория незастроенных земельных участков - 107 456 кв. м.
4. Территории земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам - 135 116 кв. м.
5. Территория земельных участков, резервируемая для муниципальных нужд - 127 902 кв.м, в том числе для строительства транспортной развязки - 46 837 кв. м
6. Территории публичных сервитутов, предлагаемых проектом межевания к установлению в соответствии с действующим законодательством - 3 258 кв.м.



**Утвержден  
постановлением администрации  
города Белгорода**

*« 25 » августа 2014 года № 151*

1а



**Условные обозначения**

- Граница подготовки проекта территории
- Красные линии
- Границы земельных участков, состоящих на кадастровом учете
- Оси дорог
- Существующие автодороги и проезды
- Проектируемые автодороги
- Проектируемые проезды и парковки
- Существующие здания и сооружения
- Границы охранной зоны ЛЭП
- Территория непригодная для строительства - резервируется для ландшафтного обустройства и рекультивации
- Территория существующих промышленных предприятий

**Участки размещения объектов капитального строительства общественного назначения**

- Земельные участки с правообладателями и существующими объектами капитального строительства
- Земельные участки с правообладателями (незастроенные)
- Сформированные земельные участки без правообладателей
- Формируемые земельные участки для размещения объектов капитального строительства
- Формируемые земельные участки для благоустройства территории, прилегающей к участкам реконструируемых объектов
- Земельные участки с устанавливаемым публичным сервитутом
- Узловые точки границ земельных участков, для которых определены геодезические координаты
- Номер участка существующего объекта  
площадь участка существующего объекта (собственность)
- Номер участка проектируемого объекта  
площадь формируемого участка проектируемого объекта
- Номер участка проектируемого объекта  
площадь сформированного участка проектируемого объекта (аренда)
- Номер участка реконструируемого объекта  
площадь участка реконструируемого объекта (собственность)

Масштаб 1:2000  
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Адрес: территория в границах ул. Студенческая - ул. Калашникова - ул. Мелодия			
Проект застройки территории			
Имя, отд. Выполнил	Основная часть	Стадия	Лист
		П	Листов
План "назначение территории"		ООО "ИльинПроект"	
М 1:2000		г. Белгород	