



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 27 » сентября 2016 года

№ 163

**Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории,
ограниченной пр. Б. Хмельницкого –
пр. Славы – ул. Сумская – ул. Декабристов –
северной границей карьера
ЗАО «Белгородский цемент» -
ул. Артема – ул. А. Невского города Белгорода**

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа «Город Белгород», с учетом протокола публичных слушаний от 25 марта 2016 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, ограниченной пр. Б. Хмельницкого – пр. Славы – ул. Сумская – ул. Декабристов – северной границей карьера ЗАО «Белгородский цемент» - ул. Артема – ул. А. Невского города Белгорода (прилагается).

2. Управлению информации и массовых коммуникаций администрации города (Губина С.А.) обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Наш Белгород».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города по строительству, транспорту и жилищно-коммунальному хозяйству Веретенникова В.В.

Глава администрации **Отдел
городского
земельного
кадастра**
города Белгорода

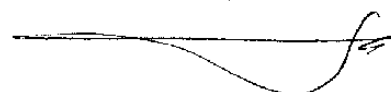


К.Полежаев

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Белгорода
« 27 » сентября 2016 г.
№ 163

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**I Основная часть проекта планировки территории, ограниченной
пр. Б. Хмельницкого – пр. Славы – ул. Сумская – ул. Декабристов –
северной границей карьера ЗАО «Белгородский цемент» - ул. Артема –
ул. А. Невского города Белгорода**



**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**

Проект планировки территории выполнен во исполнение распоряжения администрации города Белгорода от 26 мая 2014 года № 992 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной пр. Б. Хмельницкого – пр. Славы – ул. Сумская – ул. Декабристов – северной границей карьера ЗАО «Белгородский цемент» - ул. Артема – ул. А. Невского города Белгорода».

Градостроительная документация по планировке территории определяет принципы и приемы пространственной организации подлежащей застройке территории, а также устанавливает конкретные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства промышленного назначения.

Подготовка проекта планировки территории осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Цели и назначение работы по выполнению проекта планировки территории:

- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства, линейных объектов;
- обоснование и установление границ территорий общего пользования;
- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования и установление параметров планируемого развития территории, организации улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций.

1. Сведения об использовании территории в период подготовки проекта планировки

Территория в границах разработки проекта планировки расположена в северо-западной части города Белгорода. Территория ограничена:

- с северной стороны урочищами «Оскочное», «Гринево» и многоэтажной жилой застройкой по ул. Привольная;
- с восточной стороны общегородской автомагистралью (пр. Б. Хмельницкого) и многоэтажной жилой и общественной застройкой центральной части города;
- с южной стороны рекой Везелка и многоэтажной жилой застройкой по пр. Славы, ул. Свободная, ул. Котлозаводская;

- с западной стороны индивидуальной жилой застройкой по ул. Сумская, ул. Декабристов.

Общая площадь территории составляет 1 609 га.

В северо-восточной части на территории площадью 235 га расположен существующий карьер ЗАО «Белгородский цемент».

В связи с выносом за пределы городской черты магистрального газопровода Шебелинка-Белгород-Курск-Брянск, расположенного в границах западного промрайона, значительная часть территории может быть использована для дальнейшего развития территории.

Освобождаемая территория охранной зоны магистрального газопровода на всем протяжении имеет спокойный рельеф с возвышением в северо-западном и северо-восточном направлениях. Наиболее высокая точка рельефа на участке имеет отметку возвышения 185 м, наиболее низкая - 122 м.

В границах территории для разработки проекта расположены существующие промышленные предприятия 3-го, 4-го и 5-го класса опасности, участки застройки гаражно-строительных кооперативов и предприятий по обслуживанию транспорта.

Также на отдельных участках размещена существующая индивидуальная жилая застройка и садовые участки.

Существующая застройка Западного промышленного района города Белгорода имеет сложившуюся транспортную инфраструктуру автомобильного и железнодорожного транспорта. Основное транспортное обслуживание промышленных предприятий осуществляется по автомагистралям общегородского и районного значения по ул. Сумская, ул. Студенческая, ул. Привольная (восточное и западное направление), ул. Чичерина, ул. Промышленная и ул. Мичурина (северное и южное направление).

2. Характеристика планируемого развития территории

В границах территории установлены следующие планировочные ограничения для размещения объектов капитального строительства:

- существующие транспортные автомагистрали общегородского и районного значения (ширина в границах красных линий 50 м, 40 м);
- санитарно-защитная зона существующих промышленных предприятий (граница установлена согласно сведениям ИСОГД);
- водоохранная зона реки Везелка (100 м);
- охранный зона ЛЭП (50 м).

Настоящий проект предполагает упорядочение планировочной структуры существующей производственной застройки с включением в градостроительную деятельность свободных территорий в границах промышленного района. Также для дальнейшего развития территории определены участки существующей индивидуальной жилой застройки, размещенные в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий. Проектом предусмотрено развитие структуры объектов социально-бытового,

торгового, коммунального и транспортного обслуживания работающих на промпредприятиях и населения прилегающей жилой застройки.

На свободной территории планируется образование земельных участков, предназначенных для размещения:

- планируемых объектов капитального строительства (предприятий промышленности и коммунально-складского хозяйства 5 класса опасности);
- планируемых объектов капитального строительства (предусмотренных разрешенными видами строительства для размещения в зоне П4 «Зона инвестиционно-производственного развития»).

Параметры планируемой застройки территории промышленного района

№ уч.	Вид разрешенного использования	Объект капитального строительства	Площадь, га
1	Условно разрешенные для зоны СЗ (Зона озеленения санитарно-защитных зон): для размещения мотелей; коммунальных предприятий; объектов торговли и общественного питания, др.	мотель	2,7
2		Торговый центр, кафе	3,6
3		Торговый центр	1,6
4		Коммунальное предприятие	0,8
5	Основные для зоны ПЗ (Зона предприятий 5 класса): для размещения объектов предприятий промышленности и коммунально-складского хозяйства 5 класса опасности; оптовых баз и складов; зданий административно-хозяйственного управленческого назначения; проектноконструкторских организаций; объектов общественного питания (столовые, кафе) для работающих на предприятиях зоны; объектов бытового и коммунального обслуживания для работающих на предприятиях зоны; объектов здравоохранения и медицинской профилактики (медицинские пункты, поликлиники) для работающих на предприятиях зоны; объектов промышленного железнодорожного транспорта и сооружений по его обслуживанию; стоянок и сооружений обслуживания грузового транспорта; стоянок велосипедов и стоянок индивидуального легкового автотранспорта; пожарных депо, обеспечивающих основную	Сооружения по обслуживанию ж/д транспорта	2,4
6		Предприятие коммунально-складского хозяйства	1,0
7		ГРП-1 (проектируемый)	0,5
8		Склад	1,2
9		Предприятие коммунально-складского хозяйства	2,4
10		Оптовая база	2,4
11		Предприятие промышленности	11,0
12		Объект бытового обслуживания	0,2
13		Пожарное депо	0,6
14		Сооружения по обслуживанию грузового	1,5
15		Предприятие пищевой промышленности	10,0
16		Предприятие коммунально-складского хозяйства	4,4
17		Коммунальное предприятие	0,6

18	деятельность; объектов охраны общественного порядка; объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;	Столовая	0,9
19		Предприятие промышленности	5,8
20	Условно разрешенные: предприятий пищевой промышленности; др. Основные для зоны П4 (Зона инвестиционно-производственного развития): для размещения объектов розничной торговли; предприятий промышленности и коммунально-складского хозяйства, не увеличивающих СЗЗ окружающей территории; оптовых баз и складов; транспортных офисов; учреждений и предприятий социальной и инженерной инфраструктуры; зданий административно-хозяйственного управленческого назначения; проектно-конструкторских организаций; объектов общественного питания (столовые, кафе) для работающих на предприятиях зоны; объектов бытового и коммунального обслуживания для работающих на предприятиях зоны; объектов здравоохранения и медицинской профилактики (медицинские пункты, поликлиники) для работающих на предприятиях зоны; объектов промышленного железнодорожного транспорта и сооружений по его обслуживанию; стоянок и сооружений обслуживания грузового транспорта; стоянок велосипедов и индивидуального легкового автотранспорта; зеленых насаждений, выполняющих специальные функции; садов, скверов, бульваров; пожарных депо, обеспечивающих основную деятельность; объектов охраны общественного порядка; объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.	Сооружения по обслуживанию грузового транспорта	5,4
21		Коммунальное предприятие	1,5
22		Склад	7,1
23		Предприятие промышленности	19,4
24		Склад	2,0
25		Склад	1,2
26		Объект бытового обслуживания	0,3
27		Предприятие коммунально-складского хозяйства	2,8
28		Предприятие промышленности	10,7
29		Здание административно-хозяйственного назначения	0,5
30		Объект здравоохранения (медицинский пункт)	0,4
31		Сооружения по обслуживанию ж/д транспорта	3,9
32		Предприятие коммунально-складского хозяйства	0,8
33		Предприятие промышленности	2,6
34		Сооружения по обслуживанию грузового транспорта	1,2
35		Оптовая база	3,9
36	Склад	0,6	
		Итого:	116,7

3. Характеристика развития систем социального и транспортного обслуживания

Предложенное проектом планировочное решение позволяет рационально разместить участки промышленных предприятий и гармонично вписать проектируемую застройку в существующую среду.

Система обслуживания работающих на предприятиях и населения прилегающей жилой застройки включает в себя объекты обслуживания, сгруппированные в отдельные общественные центры. Предусмотрено размещение объектов следующего назначения:

- торговли;
- общественного питания;
- бытового обслуживания.

Транспортная сеть промышленного района сформирована существующими транспортно-пешеходными магистральными дорогами по ул. Сумская, ул. Студенческая, ул. Привольная, ул. Чичерина, ул. Промышленная и ул. Мичурина.

Дальнейшее развитие транспортной инфраструктуры согласно Генеральному плану города Белгорода предполагает строительство участка кольцевой общегородской автомобильной магистрали, соединяющего ул. Сумская и ул. Мичурина (до пересечения с ул. Чичерина) вдоль границы территории карьера ЗАО «Белгородский цемент». На пересечении данной автодороги с улицами Сумская и Чичерина предусмотрено размещение линейных объектов (транспортных развязок в двух уровнях). На пересечении ул. Мичурина и ул. Студенческая также планируется размещение транспортной развязки в двух уровнях. Планировочное решение данного транспортного узла принято согласно проекту «Концепция развития транспорта города Белгорода и его пригородной зоны», разработанному УП «Белниипградостроительства» (расчетный срок 2025 г.).

Для транспортного обслуживания планируемых объектов капитального строительства, размещаемых на свободных территориях, проектом предусмотрено строительство участков автомобильных дорог, соединяющих ул. Мичурина и ул. Кутузова с примыканием к ул. Чичерина и ул. Привольной. Развитие транспортной сети предполагает размещение дополнительных участков автомобильных дорог для обеспечения подъездов к отдельным участкам для размещения планируемых объектов капитального строительства.

Зеленые насаждения. Архитектурно-планировочное решение проектируемой застройки предусматривает размещение участков озеленения на территориях общего пользования, а также устройство скверов.

Линейные насаждения вдоль улиц обеспечивают затенение пешеходных тротуаров, а также защиту от шума, пыли, выхлопных газов, улучшают микроклимат. Дальнейшая разработка дендрологических проектов должна 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.

4. Инженерно-техническое обеспечение

Отвод поверхностных вод с территории планируемой застройки происходит по проездам и дорогам. Поверхностные воды (атмосферные осадки) подлежат очистке с учетом требований «Правил охраны поверхностных вод и санитарно-гигиенических требований к охране поверхностных вод».

Противопожарные расстояния между общественными и вспомогательными зданиями приняты с учетом требований СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

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. Проект подключения проектируемых объектов к существующей системе водоснабжения и водоотведения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

Теплоснабжение. Для обеспечения теплом и горячей водой зданий общественной застройки при разработке проектов необходимо предусмотреть встроенные, пристроенные или отдельно стоящие котельные, работающие на природном газе.

Газоснабжение. Земельные участки для планируемого размещения газопровода и ГРП-1 определены в соответствии с проектом «Документация по планировке территории, предусматривающей размещение линейного объекта «Реконструкция магистрального газопровода ШБКБ на участке 120-160 км», разработанным «ГазНИИпроект» (г. Самара) в 2015 году.

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.


А.С.Гридинкин

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

II Материалы по обоснованию проекта планировки территории, ограниченной пр. Б. Хмельницкого – пр. Славы – ул. Сумская – ул. Декабристов – северной границей карьера ЗАО «Белгородский цемент» - ул. Артема – ул. А. Невского города Белгорода

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Параметры планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Проектом предусмотрено на территории планируемой застройки размещение объектов обслуживания работающих на предприятиях и населения прилегающей жилой застройки следующего назначения:

- торговли;
- общественного питания;
- бытового обслуживания.

Транспортная структура планируемой застройки сформирована магистральными улицами городского и районного значения, улицами и дорогами научно-производственных, промышленных и коммунально-складских районов, основными и второстепенными проездами.

Ширина магистральных улиц в красных линиях составляет 40-50 метров. Ширина улиц и дорог местного значения в красных линиях составляет 25 метров.

По всем улицам предусмотрено двустороннее движение автомобильного транспорта.

В формируемых общественных центрах предусмотрено устройство автомобильных парковок для кратковременного размещения транспорта.

Для передвижения пешеходов вдоль автомобильных дорог по обеим сторонам предусмотрены тротуары, соединяющие участки существующей застройки с планируемыми объектами капитального строительства.

Территория промышленного района будет обслуживаться городским транспортом (автобус) и маршрутным такси по основным магистральным улицам. Проектом предусмотрена организация остановочных пунктов общественного транспорта по обеим сторонам магистральных улиц районного и городского значения.

Санитарная очистка территории. На территориях предприятий отходы складироваться в контейнеры на специально отведенных площадках и вывозятся. Утилизация твердых бытовых отходов производится на мусороперерабатывающем заводе.

Вертикальная планировка.

Схема планировочной организации территории разработана с учетом существующего рельефа местности.

Проектные уклоны назначены в пределах 0,005 – 0,010 ‰, что обеспечивает:

- отвод дождевых, талых и прочих поверхностных вод по дорогам, железобетонным лоткам в сеть ливневой канализации;
- благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов;

- подготовку территории для застройки.

Схема вертикальной планировки не выполнялась.

Территория участка позволяет произвести строительство объектов капитального строительства и линейных объектов.

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.

Зеленые насаждения.

Озеленению подлежит вся территория, не занятая зданиями, проездами, тротуарами и площадками.

Насаждения вдоль улиц должны обеспечивать защиту населения от шума, пыли, выхлопных газов, улучшать микроклимат, удовлетворять архитектурно-художественным требованиям и условиям безопасности движения - видимость транспортных средств, пешеходов и средств регулирования движения.

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

Экологическая часть. В проекте заложен комплекс градостроительных, инженерных и санитарно-оздоровительных мероприятий, которые дают возможность населению в новой застройке жить в оздоровленной среде.

Охрана воздушной среды. Основным источником загрязнения атмосферы в данном районе является автотранспорт. Для защиты населения от пыли и выхлопных газов автомобилей вдоль магистральных улиц должна быть предусмотрена полоса зеленых насаждений. Свободные территории санитарно-защитной зоны промышленных предприятий должны быть озеленены.

Защита от шума. Предусмотрено устройство шумозащитных полос зеленых насаждений.

Охрана почв. 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 водных бассейнов. Отвод поверхностных вод с территории промышленной застройки происходит по проездам и дорогам. Для защиты водных бассейнов предусмотрена ливневая канализация, собирающая загрязненные поверхностные воды и пропускающая их через очистные сооружения. Поверхностные воды (атмосферные осадки) подлежат очистке с учетом требований «Правил охраны поверхностных вод и санитарно-гигиенических требований к охране поверхностных вод».

Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций должны быть разработаны 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 жизнедеятельности человека при высоком уровне негативного воздействия на социальные и материальные ресурсы может 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 развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации ветрозащиты 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:

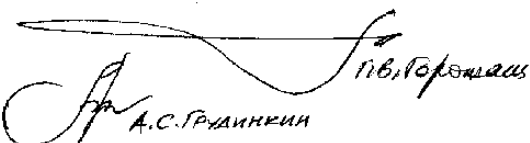
- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах – проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование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

Пожарная безопасность. При проектировании автомобильных дорог и пешеходных путей обеспечена возможность проезда пожарных машин к зданиям планируемой производственной и общественной застройки. 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.

Территории жилых и промышленных районов должны 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».

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


А.С. Грдинкин

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект межевания территории, ограниченной
пр. Б. Хмельницкого – пр. Славы – ул. Сумская – ул. Декабристов –
северной границей карьера ЗАО «Белгородский цемент» - ул. Артема –
ул. А. Невского города Белгорода**