



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 02 » февраля 2017 года

№ 27

### Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона «Восточный» города Белгорода

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа «Город Белгород», с учетом протокола публичных слушаний от 14 апреля 2016 года и заключения о результатах публичных слушаний **п о с т а н о в л я ю**:

1. Утвердить проект планировки территории и проект межевания территории микрорайона «Восточный» города Белгорода (прилагается).

2. Внести в постановление администрации города Белгорода от 29 декабря 2010 года № 233 «Об утверждении проектов планировки жилых районов города Белгорода» следующие изменения:

- абзац второй пункта 1 исключить.

3. Управлению информации и массовых коммуникаций администрации города Белгорода (Губина С.А.) обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Наш Белгород» и на официальном сайте органов местного самоуправления города Белгорода в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

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

Глава администрации  
города Белгорода



К.Полежаев

**УТВЕРЖДЕНА**  
постановлением администрации  
города Белгорода  
« 02 » февраля 2017 года № 27

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

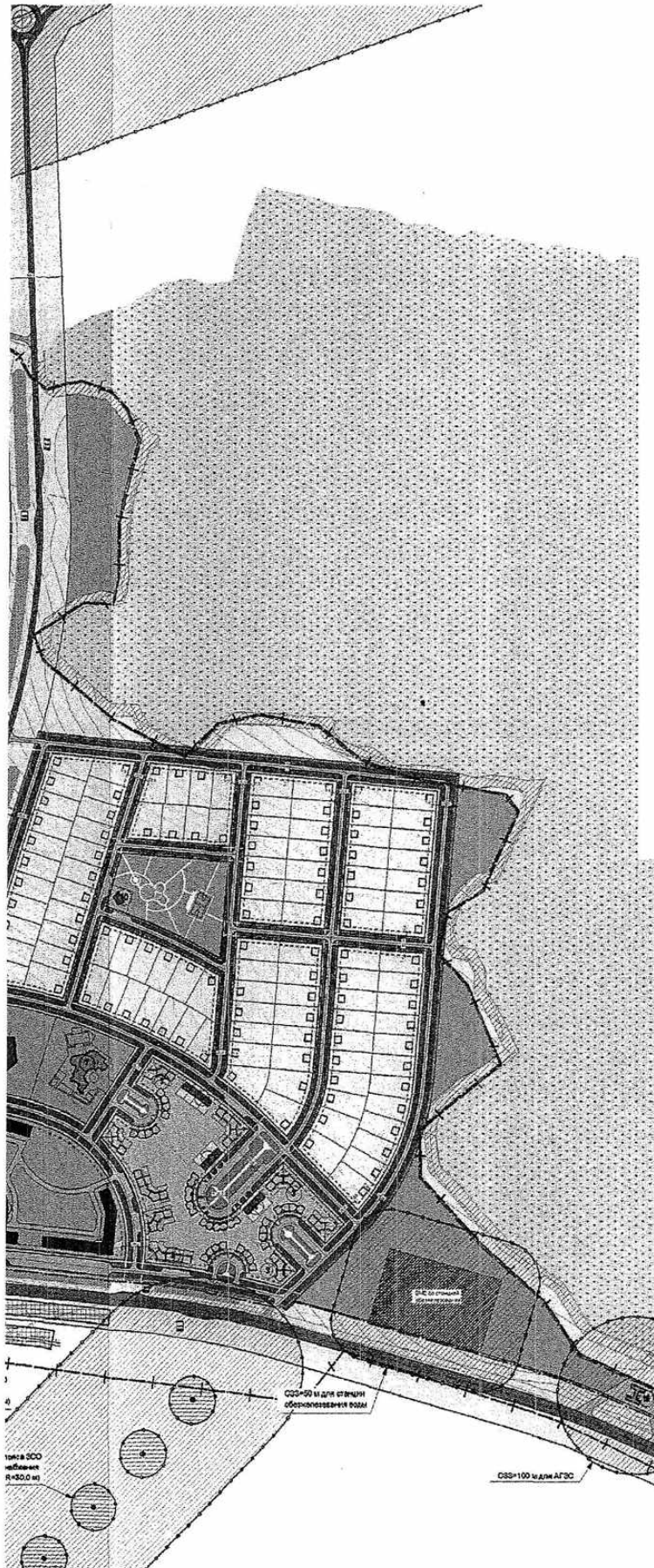
**Проект планировки и проект межевания территории  
микрорайона «Восточный» города Белгорода**

Проект планировки микрорайона "Восточный" в г. Белгороде

Чертеж планировки территории

М 1:4000





Существующий массив ИЖС с. Беловское

### Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество	Радиус обслуживания	Примечания
<b>Жилье здания</b>					
1	Многоэтажная жилая застройка (9 этажей и выше)	квартира	1470		
2	Среднеэтажная жилая застройка (до 8 этажей)	квартира	1044		
3	Блочная жилая застройка	квартира	1016		
4	Блочная жилая застройка (таунхаусы)	квартира	100		
5	Для индивидуального жилищного строительства	земельный участок	418		
6	Для индивидуального жилищного строительства	земельный участок	272		
<b>Учреждения и предприятия обслуживания</b>					
7	Детское образовательное учреждение	места	1135	450 м	4 ДОУ на 300 мест
8	Образовательное учреждение	места	1248	750 м	1 объект
9	Полкилочка	посещений в смену	205	1000 м	1 объект
10	Объекты розничной торговли, торговый центр	кв.м торговой площади	7550	800 м	8 объектов, встроенно-пристроенные помещения
11	Провославный приходской храм	мест	100		1 объект
12	Аллея	объект	4	500 м	встроенно-пристроенное помещение
13	Помещение для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	кв.м	690	800 м	1 объект
14	Помещение для физкультурно-спортивных занятий в микрорайоне	кв.м	1580	1500 м	1 объект
15	Встроенно-пристроенные помещения, в т.ч.: - объекты бытового обслуживания - спортивный пункт полиции - отделение филиала Сбербанка - отделение связи	рабочие места	45	800 м	встроенно-пристроенные помещения
		объект	1	500 м	
		объект	1	500 м	
		объект	1	500 м	
16	АГЭС	объект	1		
17	Автопарк	мест	1150	800 м	5 автопарков на 230 мест

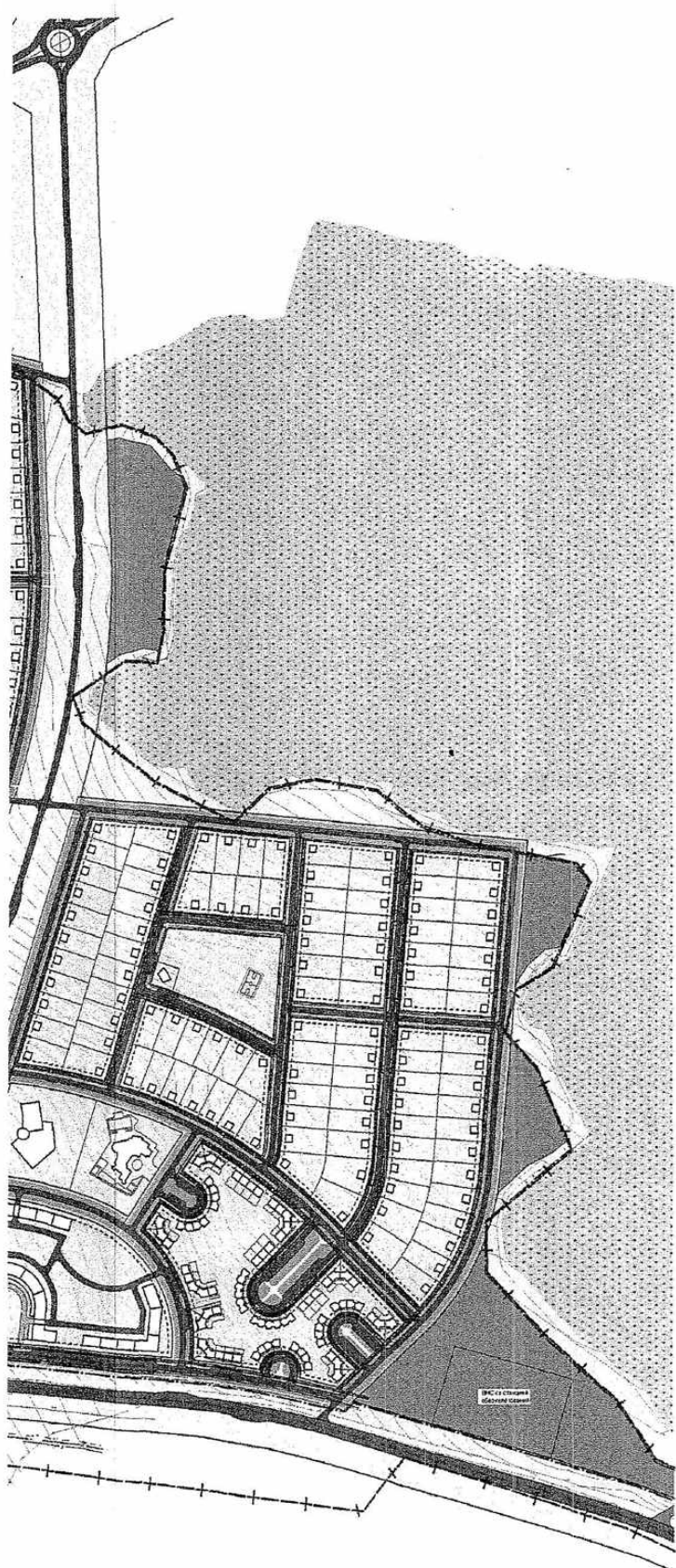
### Условные обозначения

- граница линии улицы-дорожной сети
- линия разграничения застройки
- граница городского округа "Город Белгород"
- граница проектируемой территории
- ось улицы и дорог
- объект археологического наследия "Улица Кривой"
- Границы зон планировочного размещения объектов Железнодорожная застройка:**
  - многоквартирные застройка (проектируемая)
  - многоквартирные застройка (проектируемая)
  - среднеэтажная застройка (проектируемая)
  - среднеэтажная застройка (проектируемая)
  - блочная застройка (проектируемая)
  - блочная застройка (проектируемая)
  - индивидуальная зона застройка (проектируемая)
  - индивидуальная зона застройка (существующая)
  - индивидуальная зона застройка (существующая)
- Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения:**
  - территория дошкольного образовательного учреждения
  - территория образовательного учреждения
  - объекты инженерного назначения и объекты социально-бытового назначения
- Плечи, обозначившие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры:**
  - зона размещения объектов транспорта (парковка)
  - зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
  - улицы-дорожная сеть
  - инженерная сеть
  - инженерная сеть
  - инженерная сеть
  - инженерная сеть
  - инженерная сеть
  - инженерная сеть
- Зеленые насаждения:**
  - зеленые насаждения общего назначения
  - зеленые насаждения общего назначения (парки, бульвары)
  - зеленые насаждения озелененного ландшафта (территория ДОУ и СОУ)
  - зеленые насаждения специального назначения (улицы и проезды)
  - зеленые насаждения специального назначения (область зеленых насаждений)
  - зеленые насаждения (площадь "Белославская аллея")
- Планировочные ограничения:**
  - границы санитарно-защитной зоны объектов
  - границы зон инженерных сетей
  - инженерная сеть
  - территория инженерного назначения

						2016						
						Проект планировки территории микрорайона "Восточный" в г. Белгород						
Изм.	Куч.	Лист	Надок	Подпись	Дата	Основная часть			Старая	Лист	Листов	
Нач. отд.	Кущина И.								пл	2	3	
Глав. спец.	Бутин А.					Чертёж планировки территории М 1:4000			УИГ администрации г. Белгорода			

Проект планировки микрорайона "Восточный" в г. Белгороде  
Чертеж планировки территории с отображением планируемых объектов  
инженерной инфраструктуры  
М 1:4000





**Условные обозначения**

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | - проектная граница инженерной сети                        |  | - граница планируемой территории инженерной инфраструктуры  |
|  | - линия размещения застройки                               |  | - граница существующей территории инженерной инфраструктуры |
|  | Граница городского округа "Город Белгород"                 |  | - канализационный коллектор                                 |
|  | - граница планируемой территории инженерной инфраструктуры |  | - водопровод  |
|  | - ось улицы/дороги   |  | - сеть электроснабжения                                     |
|  | - территория промышленного объекта                         |  | - существующий инженерный коллектор                         |
|  | - лесозащита в границах "зеленой зоны"                     |  |   |

**Примечания**

Планируемые объекты инженерной инфраструктуры размещаются в границах устанавливаемых красных линий улиц и проездов с соблюдением необходимых технических условий и размеров охраняемых зон.

Существующий массив ИЖС с. Беловское

						2016					
						Проект планировки территории макрорайона "Восточный" в г. Белгороде					
Имя, К.уч.	Лист	№догов.	Подпись	Дата							
Имя.отд.	Бугин А.				Основная часть			Стадия	Лист	Листов	
								ПП	3	3	
						Чертеж планировки территории с отображением планируемых объектов инженерной инфраструктуры М 1:4000			УАИ администрация г. Белгорода		

**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»;
  - «Региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области», утвержденных постановлением Правительства Белгородской области от 9 декабря 2008 года № 293-пп;
  - «Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород», утвержденных решением Совета депутатов города Белгорода от 26 февраля 2015 года № 201;
  - Правил землепользования и застройки города Белгорода. Карты градостроительного зонирования, утвержденных решением Совета депутатов в г. Белгороде от 27 февраля 2007 года № 429 (в ред. от 31.05.2016 года № 383).

### **Введение**

Проект планировки территории микрорайона «Восточный» выполнен на основании распоряжения администрации города Белгорода от 16 сентября 2015 года № 1126 «О подготовке документации по планировке территории микрорайона «Восточный» города Белгорода».

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

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, объектов социальной инфраструктуры, организации улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций.

### 1. Планировочные решения

Планировочные решения территории микрорайона «Восточный» базируются на основе утвержденных в установленном порядке документов территориального планирования:

- Генерального плана развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года, утвержденного решением Совета депутатов города Белгорода от 26 сентября 2006 года № 335 (в ред. от 26 декабря 2016 года № 471);

- Правил землепользования и застройки города Белгорода, утвержденных решением Совета депутатов города Белгорода от 27 февраля 2007 года № 429 (в ред. от 31 мая 2016 года № 383).

Согласно Правилам землепользования и застройки в городе Белгороде на проектируемой территории в границах проекта планировки были установлены следующие территориальные зоны:

- многоэтажной жилой застройки (Ж1);
- среднеэтажной жилой застройки (Ж2);
- сблокированной коттеджной застройки (Ж3);
- жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками (Ж4);
- обслуживания жилых и прочих комплексов (Ц3);
- парков, садов, бульваров (Р1);
- автомобильного транспорта и улично-дорожной сети (Т3);
- инженерной инфраструктуры (И).

Положения проекта планировки не противоречат градостроительному регламенту видов разрешенного использования указанных территориальных зон.

Архитектурно-планировочная структура микрорайона «Восточный» учитывает размещение существующей жилой застройки, существующей и проектируемой улично-дорожной сети, а также увязана с планировочной структурой г. Белгорода в целом.



## 1.1 Характеристика мероприятий по жилищному строительству

Объемы сохраняемого жилищного фонда определены в установленном порядке с учетом его экономической ценности, технического состояния, максимального сохранения жилищного фонда, пригодного для проживания.

Вся существующая жилая застройка микрорайона сохраняется.

Расширение типологического разнообразия застройки и консолидация ее с существующей в процессе формирования квартала станет улучшением общего качества городской среды.

Для расчета количества населения средняя обеспеченность жилым фондом принята из расчета 24,0 кв.м в соответствии с требованиями п.2.1.4 Региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области, утвержденных постановлением Правительства Белгородской области от 9 декабря 2008 года № 293-пп.

Таблица 1

### Характеристика мероприятий по жилищному строительству

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			Существующее положение (2016 г.)	Проект планировки
1	Жилой фонд, в том числе:	кв.м	54 000	217800
	- многоэтажная жилая застройка		-	88200
	- среднеэтажная застройка			62640
	- блокированная жилая застройка			66960
2	Количество квартир, в том числе:	шт.	900	3630
	- многоэтажная жилая застройка		-	1470
	- среднеэтажная жилая застройка		900	1044
	- блокированная жилая застройка			1116
3	Индивидуальная жилая застройка		308 участков ИЖС	690 участков ИЖС
4	Население	чел.	2840	11352
5	Плотность населения:	чел/га		
	- многоэтажная жилая застройка		-	420
	- среднеэтажная жилая застройка		330	330
	- блокированная жилая застройка		-	140

## 1.2 Характеристика объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения

Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения микрорайона «Восточный» предусматривает размещение предприятий с полным набором учреждений обслуживания.

Проектом планировки предусмотрено размещение следующих объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения:

- 4-х дошкольных образовательных учреждения общей мощностью 1200 мест (по 300 мест каждое), уровень территориальной доступности - 450 метров;
- общеобразовательного учреждения мощностью 1300 мест, уровень территориальной доступности - 750 м;
- поликлиники на 206 посещений в смену;
- 4-х отдельно стоящих и встроенно-пристроенных аптек, из расчета уровня территориальной доступности не менее 500 м;
- 4-х отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов розничной торговли с общей торговой площадью не менее 7950 кв.м, в т.ч.:
  - продовольственных товаров не менее 2840 кв.м;
  - непродовольственных товаров не менее 5110 кв.м;
- предприятий бытового обслуживания населения общей мощностью не менее 45 работников (встроенно-пристроенные или в комплексе с отдельно стоящими объектами розничной торговли);
- предприятий общественного питания общей мощностью не менее 182 посадочных мест (встроенно-пристроенные или в комплексе с отдельно стоящими объектами розничной торговли);
- комплекса для организации культурно-массовой, физкультурно-оздоровительной работы с населением:
  - помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне с общей площадью не менее 1560 кв.м;
  - помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности с общей площадью не менее 680 кв.м;
  - встроенно-пристроенного опорного пункта полиции;
  - филиала Сбербанка на 6 операционных окон (встроенно-пристроенного);
  - отделения связи (встроенно-пристроенного);
  - православного приходского храма на 100 мест.

Расчет потребной мощности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и нормативной площади земельных участков для их размещения произведен в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород», утвержденных решением Совета депутатов города Белгорода от 26 февраля 2015 года № 201 (таблица 2).

Таблица 2

## Характеристика обеспеченности МКР «Восточный» учреждениями и предприятиями обслуживания

№	Наименование	Нормативный показатель			Расчетный показатель		Максимально допустимый уровень территориальной доступности, м
		Ед. изм.	Мощность на 1 тыс чел.	Территория	Мощность, мест	Территория, га	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты, относящиеся к области образования							
1	Детские дошкольные учреждения	мест	100	35 кв.м на 1 чел.	1135 (4 ДОУ на 300 мест)	3,97	450
2	Общеобразовательные учреждения	мест	110	21 кв.м на 1 чел.	1248 (1 СОШ на 1300 мест)	2,62	750
Объекты, относящиеся к области оказания медицинской помощи							
3	Поликлиника	Посещений в смену	18,15	0,1 на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га на объект	206	не менее 0,3 га на объект	1000
4	Аптеки	-	-	Встроенные	4 (по радиусу обслуживания)	Встроенные	500

1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты связи, торговли, общественного питания и бытового обслуживания							
5	Предприятия торговли, в т.ч.: - продовольственных товаров - непродовольственных товаров	кв. м торг. площ.	700 250 450	2-8 кв.м на 1 кв.м торговой площади и встроенно-пристроенные помещения	7950 2840 5110	Встроенно-пристроенные и отдельные стоящие	800
6	Предприятия общественного питания	мест	16	встроенно-пристроенные помещения	182		800
7	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	4	встроенно-пристроенные помещения	45		800
8	Опорный пункт полиции	1 объект		встроенно-пристроенные помещения	1		
9	Отделение и филиал Сбербанка	Операционное место	2 на 4 тыс. чел.	встроенно-пристроенные помещения	6		500
10	Отделение связи	1 объект		встроенно-пристроенные помещения	1		500

1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты для организации досуга и обеспечения услугами организаций культуры							
11	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	кв. м	60	по заданию на проектирование	680		500
12	Православный приходской храм	1 место	7,5	по заданию на проектирование	85		
Объекты, относящиеся к областям физической культуры и массового спорта							
13	Спортивно-досуговый комплекс	кв.м	140	по заданию на проектирование	1560		1500

## 2. Характеристика развития транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории микрорайона «Восточный» представлено решение внутренних и внешних транспортных связей, обеспечивающих выход проектируемых дорог и проездов на существующий транспортный каркас города Белгорода. Учтена комплексная увязка всех видов транспорта между собой.

### 2.1 Организация улично-дорожной сети

Решения проекта планировки по транспортному обслуживанию и основным пешеходным направлениям в микрорайоне «Восточный» выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети, участки которой по проекту планировки подлежат реконструкции.

Транспортную структуру жилого микрорайона составляет сеть улиц местного значения с выходами на существующую магистральную улицу районного значения (ул. Беловская), магистральную дорогу от ул. Почтовая в направлении села Беловское и магистральную дорогу от ул. К. Заслонова в направлении села Мясоедово, обеспечивающая транспортные связи между районами города, а также связь планируемой территории с внешними автодорогами регионального значения.

В соответствии со схемой транспортной инфраструктуры Генерального плана развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года, утвержденного решением Совета депутатов города Белгорода от 26 сентября 2006 года № 335 (в ред. от 21 сентября 2015 года № 272) транспортный каркас микрорайона «Восточный» формируется следующими коммуникациями:

- с юга – существующая магистральная дорога Белгород – село Беловское (проектируемое расширение до 4-х полос, ширина в красных линиях - 80 м);
- с востока – проектируемая магистральная дорога (2 полосы, ширина в красных линиях - 60 м);

Через территорию микрорайона проходят:

- магистральная дорога Белгород – село Мясоедово (проектируемое расширение до 4-х полос, ширина в красных линиях - 80 м);
- магистральная дорога от села Беловское до села Ближняя Игуменка (2 полосы, ширина в красных линиях - 60 м).

Сеть улиц в жилой застройке представлена следующими улицами:

- существующая улица местного значения, 2 полосы движения, общая ширина дорожного полотна - 6 м, ширина в красных линиях - 18 м;
- существующие и проектируемые улицы местного значения, 2 полосы движения, общая ширина дорожного полотна - 6 м, ширина в красных линиях 20 м;
- существующие и проектируемые улицы местного значения, 2 полосы движения, общая ширина дорожного полотна - 6 м, ширина в красных линиях - 22 м;

- существующие и проектируемые улицы местного значения, 2 полосы движения, общая ширина дорожного полотна – 6 м, ширина в красных линиях - 26 м;

- существующая магистральная улица районного значения, 4 полосы движения, общая ширина дорожного полотна - 14 м, ширина в красных линиях - 40 м.

Обеспечены подъезды к существующей застройке и планируемой под строительство территории, а также спланированы въезды-выезды на территорию микрорайона.

Тип дорожной одежды – асфальтобетонное покрытие.

Вдоль жилых улиц и проездов проходит сеть тротуаров. Для улиц местного значения ширина тротуара принята 1,5 м, для магистральной улицы районного значения – 3 м в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Ширина дорожного полотна внутриквартальных проездов - не менее 5,5 м.

### Поперечные профили улиц и магистралей

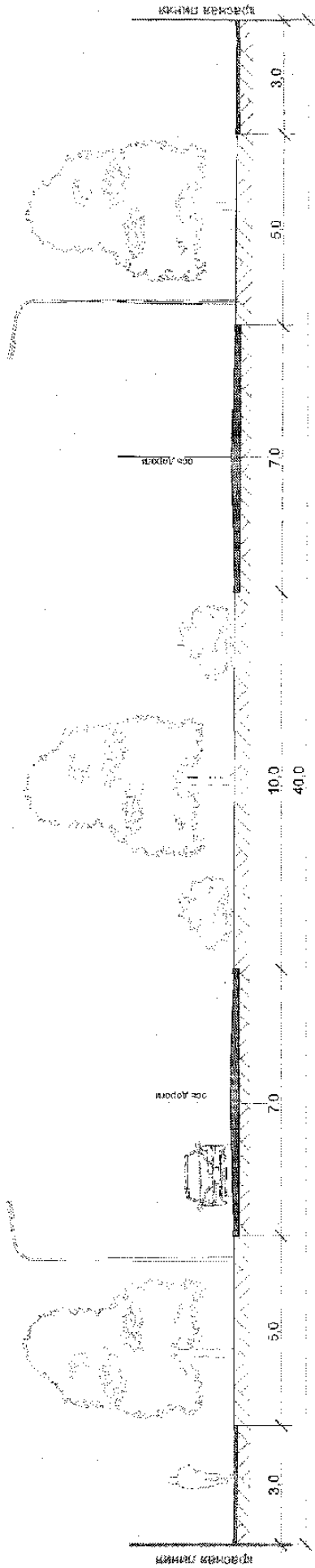


Рис.1 – Магистральная улица районного значения

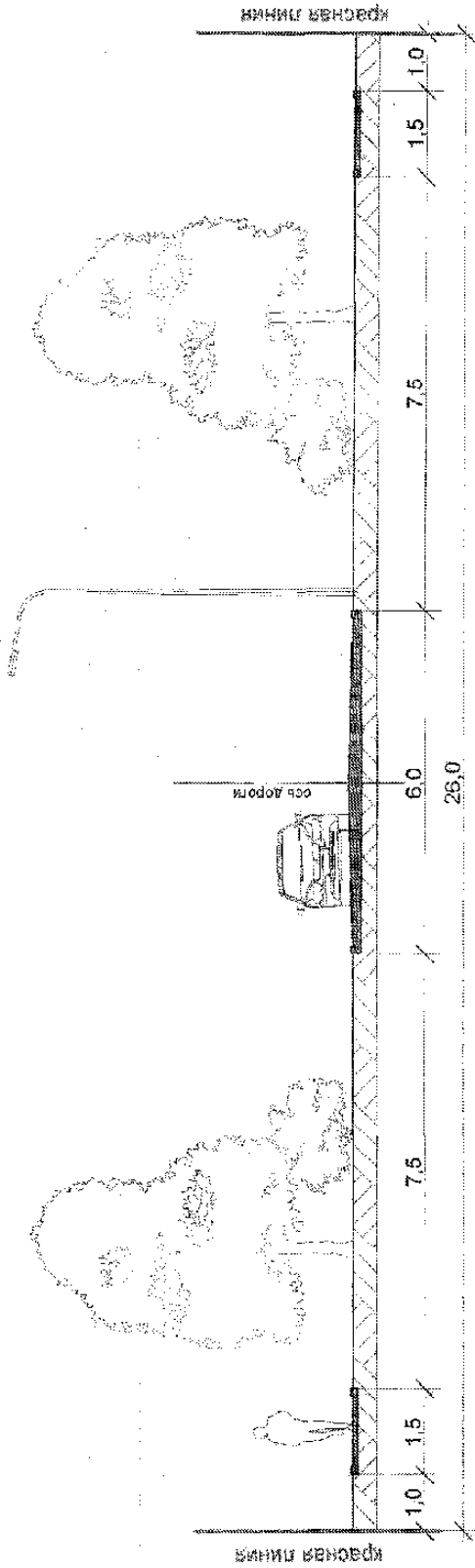


Рис.2 – Улица местного значения



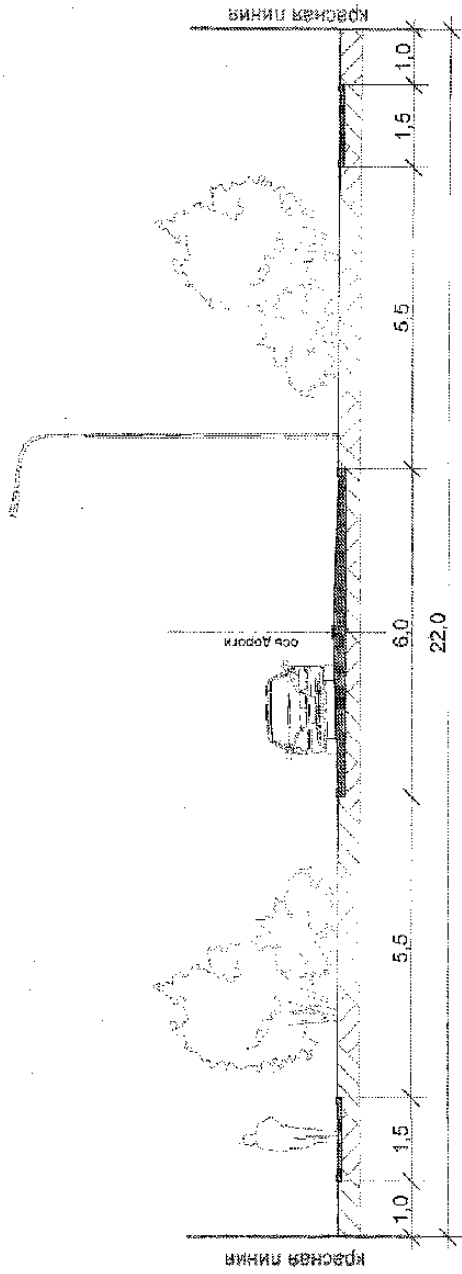


Рис.3 – Улица местного значения

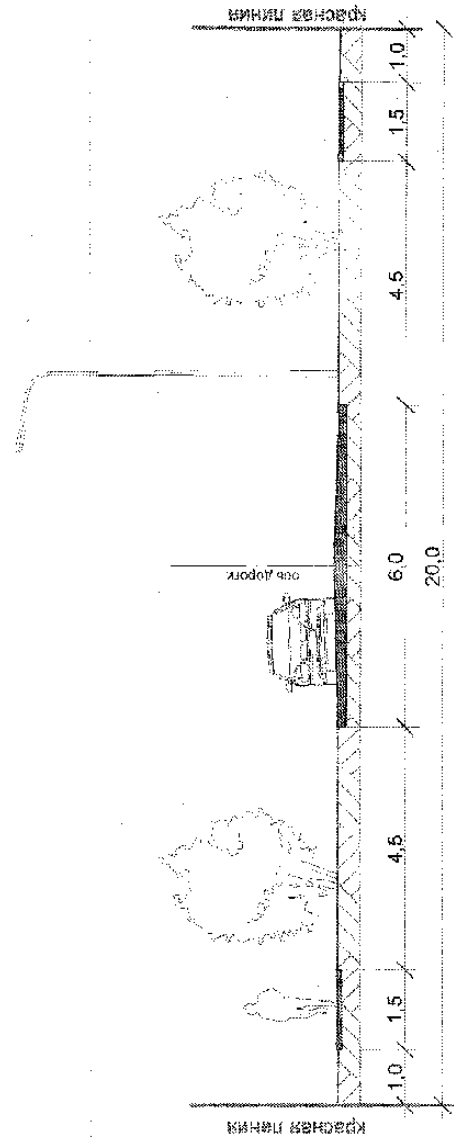


Рис.4 – Улица местного значения

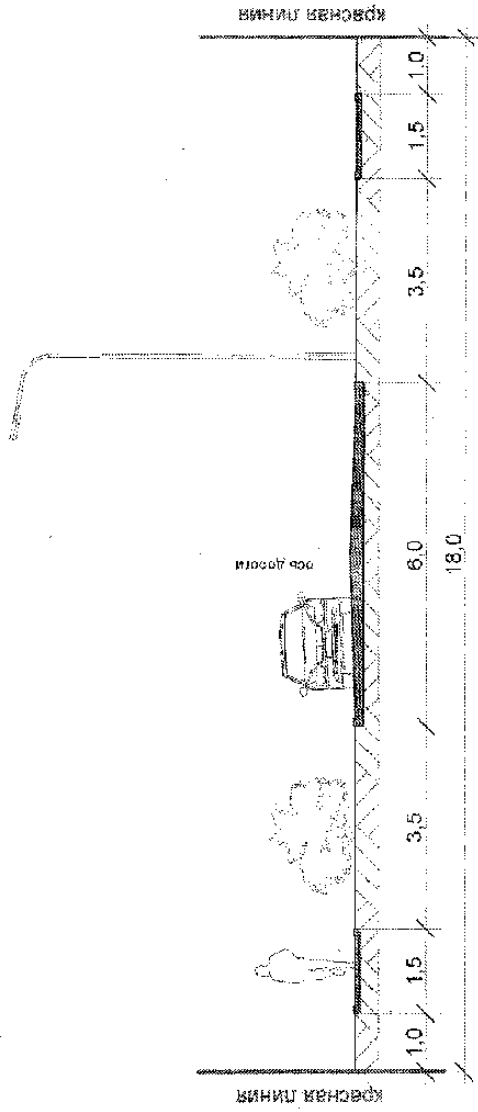


Рис.5 — Улица местного значения

## **2.2 Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения**

Для транспортного обслуживания микрорайона «Восточный» в настоящее время организована работа автобусов по маршруту № 18 «Энергомаш – микрорайон Восточный» в количестве 20 единиц вместимостью не менее 45 мест с интервалом 9 минут в часы «пик».

В связи с увеличением численности населения микрорайона необходимо предусмотреть организацию дополнительных маршрутов общественного транспорта с увеличением парка подвижного состава, обслуживающего территорию микрорайона. Расчет пассажиропотока, количества подвижного состава, количества маршрутов должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

Из г. Белгорода в с. Беловское и с. Мясоедово организовано движение автобусов по пригородным маршрутам № 115 «Энергомаш – село Беловское – село Ястребово» и № 114 «Железнодорожный вокзал – село Мясоедово» соответственно. Проектом планировки предусмотрено размещение остановочных пунктов на пути транзитного следования указанных маршрутов по территории микрорайона.

Генеральным планом развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года предусмотрено строительство магистральной дороги районного значения, соединяющей село Беловское и Новосадовское сельские поселения. Учитывая перспективу организации транзитного маршрута, следующего из Беловского сельского поселения в Новосадовское сельское поселение, проектом планировки предусмотрено размещение не менее четырех остановочных пунктов на участке прохождения дороги с западной стороны микрорайона «Восточный».

Средняя дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет не более 500 метров, в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород», утвержденных решением Совета депутатов города Белгорода от 26 февраля 2015 года № 201.

Жилой микрорайон имеет развитую структуру пешеходных связей, соединяющих внутриквартальные скверы, образовательные учреждения, предприятия торговли и обслуживания, ведущих в зоны отдыха, в основном, это тротуары. Система основных пешеходных связей в проекте выполнена таким образом, чтобы пешеходные зоны образовывали рекреационные внутриквартальные пространства.

## **2.3 Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств**

На территории микрорайона предусмотрены стоянки для автомобилей постоянного хранения и гостевые.

Для проектируемой многоэтажной застройки предусмотрены закрытые стоянки для автомобилей (подземные паркинги) и открытые гостевые стоянки.

Размещение паркингов предусматривается индивидуально проектной документацией. Гостевые стоянки предусмотрены вдоль жилых улиц и на внутридворовой территории. Количество и размещение стоянок для автомобилей предусматривается индивидуально проектной документацией и должно соответствовать требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород».

Для существующей и проектируемой среднеэтажной застройки предусмотрены открытые стоянки постоянного хранения и гостевые вдоль жилых улиц и на внутридворовой территории. Количество и размещение стоянок для автомобилей предусмотрено индивидуально проектной документацией и должно соответствовать требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород».

Для проектируемой двухэтажной секционной застройки стоянки для автомобилей постоянного хранения и гостевые стоянки предусмотрены открытыми вдоль жилых улиц. Количество и размещение стоянок для автомобилей предусматривается индивидуально проектной документацией и должно соответствовать требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород».

Для проектируемой блокированной застройки коттеджами (таунхаусы) стоянки для автомобилей предусмотрены в границах придомового участка со стороны жилой улицы.

Стоянки для индивидуальной жилой застройки размещаются индивидуально в границах земельных участков для ИЖС.

Стоянки для объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения размещаются в границах земельных участков этих объектов и вдоль примыкающих жилых улиц микрорайона с соблюдением требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в части требований к нормативному разрыву от стоянок для автомобилей до жилой застройки. Количество и размещение стоянок для автомобилей предусматривается индивидуально проектной документацией и должно соответствовать требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород».

На территории микрорайона предусмотрено размещение 5 наземных паркингов общей вместимостью не менее 1150 м/мест.

Таблица 3

#### Количество автостоянок в микрорайоне «Восточный»

№ п/п	Наименование	Исходные данные	Норматив на расчетную единицу	Расчетный показатель, м/место
1	Многоквартирная жилая застройка (стоянки для автомобилей постоянного хранения)	3630 кв.	1м/место на 1 квартиру	3630

2	Многоквартирная жилая застройка (гостевые автостоянки)	3630 кв.	0,5м/мест на 1 квартиру	1815
3	Предприятия торговли	7950 кв.м	14 м/мест на 100 кв.м торговой площади	1113
4	Предприятия общественного питания	182 места	20 м/мест на 100 мест	36
5	Предприятия бытового обслуживания	45 раб.мест	14 м/мест на 100 раб.мест	6
6	Поликлиника	206 посещений в смену	4 м/места на 100 посетителей	8
7	Спортивно-досуговый комплекс	347 мест *	10 м/мест на 100 мест	35
<b>ВСЕГО</b>				<b>6643</b>

\* Согласно СП 31-112-2004 «Физкультурно-спортивные залы» площадь тренажерных залов принимается из расчета 4,5 м<sup>2</sup> на человека; 1560/4,5=347 мест

### 3. Характеристика инженерного обустройства территории

#### 3.1 Водоснабжение

ГУП «Белводоканал» является гарантирующей организацией, осуществляющей централизованное холодное водоснабжение на территории городского округа «Город Белгород». Предприятие осуществляет подъем и подачу питьевой воды абонентам.

В настоящее время микрорайон запитан водой от водопровода 2Д-225 мм совместно с МКР «Белгород-53». Имеющееся в настоящее время водоснабжение и водоотведение не рассчитано на перспективное развитие МКР «Восточный».

Подключение проектируемых объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с техническими условиями, выданными ГУП «Белводоканал».

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

#### 3.2 Водоотведение

ГУП «Белводоканал» является гарантирующей организацией, осуществляющей централизованное водоотведение на территории городского

округа «Город Белгород». Предприятие осуществляет отведение и очистку сточных вод.

В настоящее время водоотведение осуществляется по канализационному коллектору Д-500 мм совместно с МКР «Новосадовый-1» и МКР «Белгород-53».

Стоки от абонентов ГУП «Белводоканал» в Восточном планировочном районе собираются в централизованные сети городской канализации и через канализационные насосные станции перекачиваются в существующий коллектор по Михайловскому шоссе. По коллектору стоки поступают на КНС-3 и далее перекачиваются на городские очистные сооружения.

Ливневая канализация на планируемом участке отсутствует.

Отвод ливневых вод с проектируемой территории микрорайона должен быть предусмотрен вдоль бортовых камней проездов в систему водоотведения на существующие пескоулавливающие сооружения, расположенные за пределами жилого района.

Подключение проектируемых объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с техническими условиями.

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

### 3.3 Электроснабжение

Опорным пунктом электроснабжения города Белгорода служит подстанция 330 кВ Белгород (Б-330) мощностью трансформаторов 2х 200 мва и 1х135 мва.

Питание подстанции осуществляется от Курской АЭС и Нововоронежской АЭС по ВЛ-330 кВ Южная (Курск) - Белгород.

От п/ст.330 кВ Белгород получают питание все подстанции 110 кВ города.

В период подготовки документации по планировке территории микрорайона «Восточный» на территории микрорайона установлено 3 трансформаторных подстанции и один распределительный пункт.

Транспортировка электроэнергии на территории микрорайона осуществляется воздушными линиями Вл-0,4 кВ. Подключение потребителей осуществляется прокладкой кабеля Кл-04, кВ в соответствии с техническими условиями.

Проект подключения проектируемых объектов к существующей системе электроснабжения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

### 3.4 Газоснабжение

В настоящее время по территории микрорайона проходит подводящий газопровод высокого давления газораспределительной сети филиала ОАО «Газпром газораспределение Белгород», от которого ведется газоснабжение микрорайона посредством распределительных сетей среднего и

низкого давления. На территории микрорайона размещены 4 шкафных пункта редуцирования газа.

Газоснабжение запроектировано в соответствии со СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы», «Правилами безопасности систем газораспределения и газопотребления» и согласно техническим условиям.

Потребителями газа планируемой территории являются существующие индивидуальные жилые дома, среднеэтажные и многоэтажные жилые дома.

Газопровод среднего и низкого давления к жилым домам прокладывается подземно. Подключение проектируемых объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с техническими условиями.

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

### **3.5 Связь**

ПАО «Ростелеком» является крупнейшей организацией, предоставляющей телекоммуникационные услуги на территории городского округа «Город Белгород».

В настоящее время на территории микрорайона расположены следующие объекты связи:

- УМСД - 1 шт.;
- телефонные колодцы - 40 шт.;
- УКС - 15 шт.

Подключение проектируемых объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с техническими условиями.

Проект подключения проектируемых объектов к существующим системам связи должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

## **4. Озеленение и благоустройство**

### **4.1 Озеленение**

Зеленые насаждения микрорайона являются частью единой системы зеленых насаждений г. Белгорода.

По функциональному назначению проектируемые объекты зеленых насаждений подразделяются на 3 группы:

- зеленые насаждения общего пользования;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- зеленые насаждения специального назначения.

Зеленые насаждения общего пользования представлены озелененными территориями зданий общественного назначения, скверов, бульваров, дворовыми территориями жилой застройки.

Зеленые насаждения ограниченного пользования представлены озелененными территориями дошкольных образовательных учреждений.

Благоустройство и озеленение размещаемых многоквартирных жилых домов, блокированной жилой застройки решается индивидуально в соответствии с проектом ландшафтного благоустройства.

Зеленые насаждения специального назначения представлены озелененными улицами микрорайона.

Проектом планировки предусмотрен значительный процент озеленения территории, что позволит создать благоприятную экологическую среду для проживания населения.

Площадь озеленения жилого квартала принята не менее 6 кв.м на человека.

#### 4.2. Благоустройство территории

Жилой микрорайон имеет развитую структуру пешеходных связей, соединяющих внутриквартальные скверы, детские сады, общеобразовательную школу, предприятия торговли и обслуживания, ведущих в зоны отдыха, в основном это тротуары.

Система основных пешеходных связей в проекте выполнена таким образом, чтобы пешеходные зоны образовывали рекреационные внутриквартальные пространства.

На внутридворовых территориях многоэтажной застройки, застройки смешанной этажности и на внутриквартальных территориях двухэтажной секционной застройки должны быть предусмотрены площадки специального и общего назначения, обеспечивающие возможность отдыха детей и взрослого населения. Состав и площади площадок предусматриваются индивидуально проектной документацией и должны соответствовать требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области, утвержденных постановлением Правительства Белгородской области от 9 декабря 2008 года № 293-пш и Правил землепользования и застройки города Белгорода, утвержденных решением Совета депутатов города Белгорода от 27 февраля 2007 года № 429 (в ред. от 31.05.2016 года № 383).

Таблица 4

#### Площадки специального и общего назначения

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель на 1 чел. кв.м.	Проект планировки
Многоэтажная жилая застройка, 9 этажей и выше (3675 чел.)				
1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	0,7	2573
2	Площадки для занятий физкультурой	кв.м	2,0	7350



3	Хозяйственные площадки	кв.м	0,3	1103
4	Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	0,1	368
Среднеэтажная жилая застройка, до 8 этажей (2610 чел.)				
1	Детские игровые площадки	кв.м	0,7	1827
2	Спортивные площадки, физкультурные площадки	кв.м	2,0	5220
3	Хозяйственные площадки	кв.м	0,3	783
4	Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	0,1	261
Блокированная жилая застройка, 2 этажа (2790 чел.)				
1	Детские игровые площадки	кв.м	0,7	1953
2	Спортивные площадки, физкультурные площадки	кв.м	2,0	5580
3	Хозяйственные площадки	кв.м	0,3	837
4	Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	0,1	280
Индивидуальная жилая застройка (2277 чел.)				
1	Детские игровые площадки	кв.м	0,7	1594
2	Спортивные площадки, физкультурные площадки	кв.м	2,0	4554
3	Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	0,1	228

В микрорайоне должны быть предусмотрены не менее 5 специальных площадок для выгула собак размерами 400-600 кв.м. Количество площадок определено из расчета 50 собак на одну площадку, общее количество собак - из расчета 25 собак на 1000 жителей. Для зоны индивидуальной жилой застройки площадки для выгула собак не предусмотрены.

**5. Плотность и параметры застройки.  
Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечания
1	Площадь проектируемой территории	га		234,2	
2	Территории				
	Жилые зоны	га		111,17	
	Многоэтажная застройка (9 этажей и выше)			8,7	
	Среднеэтажная застройка (до 8 этажей)			7,93	
	Блокированная застройка (2 этажа)			18,41	
	Индивидуальная жилая застройка			76,13	
	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, в т.ч.:	га		10,75	
	- территория дошкольных образовательных учреждений			4,68	
	- территория общеобразовательных учреждений			2,95	
	Территория озеленения общего пользования (скверы, бульвары)			5,7	
	Объекты инженерной инфраструктуры			7,35	
3	Жилой фонд				
	Многоэтажная жилая застройка (9 этажей и выше)				
	Площадь квартир	кв.м		88200	
	Количество квартир	шт.		1470	
	Плотность населения	чел./га		420	

Среднеэтажная жилая застройка (до 8 этажей) Площадь квартир Количество квартир Плотность населения	кв.м шт. чел./га		62640 1044 330	
Блокированная жилая застройка (2 этажа) Площадь квартир Количество квартир Плотность населения	кв.м шт. чел./га		60960 1016 140	
Блокированная жилая застройка(таунхаусы) Площадь квартир Количество квартир	кв.м шт.		6000 100	
<b>ВСЕГО</b>	кв.м шт.		217800 3630	
<b>Индивидуальная жилая застройка</b>				
Индивидуальная жилая застройка (одноквартирные жилые дома)	з/у		690	
<b>4</b>	<b>Численность населения</b>			
Численность населения многоэтажной жилой застройки	чел.		3675	
Численность населения среднеэтажной жилой застройки			2610	
Численность населения блокированной жилой застройки			2540	
Численность населения блокированной жилой застройки (таунхаусы)			250	
Численность населения индивидуальной жилой застройки (одноквартирные жилые дома)			2277	
<b>ВСЕГО</b>			11352	

5	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
Дошкольные образовательные учреждения	мест	100 на 1 тыс.	1135	4 ДОУ по 300 мест
Общеобразовательное учреждение	мест	110 на 1 тыс.	1248	1 СОШ на 1300 мест
Поликлиника	Посещений в смену	18,15 на 1 тыс.	206	1 объект
Аптека	объект	-	4	Радиус обслуживания 500 м
Объекты розничной торговли, в т.ч.: - продовольственных товаров - непродовольственных товаров	кв. м торговой площади	700 на 1 тыс. чел. 250 на 1 тыс. чел. 450 на 1 тыс. чел.	7950  2840  5110	6 объектов и встроенно-пристроенные помещения
Предприятия общественного питания	мест	16 на 1 тыс. чел.	182	встроенно-пристроенные помещения
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	4 на 1 тыс. чел.	45	встроенно-пристроенные помещения
Опорный пункт полиции	1 объект		1	встроенно-пристроенные помещения
Отделение и филиал Сбербанка	Операционное место	2 на 4 тыс. чел.	6	встроенно-пристроенные помещения
Отделение связи	1 объект		1	встроенно-пристроенные помещения
Помещение для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	кв. м площади на 1 тыс. чел.	60 на 1 тыс. чел.	680	1 объект
Православный приходской храм	1 место	7,5 мест на 1 тыс. чел.	85	1 объект

	Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м	140 на 1 тыс. чел.	1560	1 объект
6	Транспорт				
	Улично-дорожная сеть (в границах микрорайона), в т.ч.:	км		31,55	
	- магистральные дороги общегородского значения			2,02	
	- магистральные дороги районного значения			1,36	
	- улицы местного значения			28,17	
	Плотность транспортно-дорожной сети	км/га		0,13	
	Стоянки для автомобилей, в т.ч.:	м/мест		6643	
	- наземные паркинги			1150	
	АЗС	объект		1	

Руководитель управления  
архитектуры и градостроительства –  
главный архитектор города

  
Г.В.Горожанкина

Проект межевания микрорайона "Восточный" в г. Белгороде  
Чертеж межевания территории для размещения планируемых объектов капитального  
строительства и объектов транспортной и инженерной инфраструктур  
М 1:4000





## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ территории микрорайона «Восточный»

### 1. Анализ существующего положения

Территория микрорайона «Восточный», на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части г. Белгорода. Участок проектирования ограничен:

- с юга магистральной дорогой Белгород – Беловское;
- с севера границей городского округа «Город Белгород»;
- с востока границей городского округа «Город Белгород» и урочищем «Беловская дача»;
- с запада нефтепродуктопроводом и границами санитарно-защитной зоны ЗАО «Аэробел».

Через участок проектирования проходит магистральная дорога Белгород - Мясоедово.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 234,2 га.

Участок проектирования частично застроен индивидуальной жилой застройкой и жилой застройкой смешанной этажности.

Площадь всех ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков в границах проектируемой территории - 57,17 га.

Сведения о ранее образованных земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица № 1

#### Перечень сформированных и зарегистрированных в ГКН земельных участков на территории микрорайона «Восточный»

Вид разрешенного использования	Количество земельных участков	Общая площадь, кв.м	Примечание
Для индивидуального жилищного строительства	423	356 800	
Для эксплуатации многоэтажного жилого дома	14	37 750	
Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	6	188 880	

### 2. Проектное решение

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ



застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

1) сохранить границы ранее образованных, зарегистрированных земельных участков, сформированных для индивидуального жилищного строительства и жилой застройки средней этажности;

2) разделить земельный участок с кадастровым номером 31:15:0904001:331 на 4:

- 2 земельных участка для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), код вида разрешенного использования 2.6, площадью:

- 22696 кв.м;

- 26625 кв.м;

- 1 земельный участок для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), код вида разрешенного использования 2.6, площадью 14 003 кв.м;

- 1 земельный участок для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур площадью 44120 кв.м;

3) разделить земельный участок с кадастровым номером 31:15:0904001:333 на 4:

- 1 земельный участок многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), код вида разрешенного использования 2.6, площадью 29 083 кв.м;

- 1 земельный участок религиозного использования, код вида разрешенного использования 3.7, площадью 1553 кв.м;

- 1 земельный участок для амбулаторно-поликлинического обслуживания, код вида разрешенного использования 3.4.1, площадью 4 706 кв.м;

- 1 земельный участок для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур площадью 15 411 кв.м;

4) разделить земельный участок с кадастровым номером 31:15:0904001:427 на 2:

- 1 земельный участок для магазинов, код вида разрешенного использования 4.4, площадью 1200 кв.м;

- 1 земельный участок (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0, площадью 7615 кв.м.

При образовании земельных участков под строительство многоэтажных домов учесть, что границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям и границам смежных земельных участков.

**Образуемые и изменяемые земельные участки для размещения планируемых объектов капитального строительства**

№ п/п	Вид разрешенного использования / код вида разрешенного использования	Площадь, кв.м	Примечание
1-88	Для индивидуального жилищного строительства, код вида разрешенного использования 2.1	140 650	
89-142	Для индивидуального жилищного строительства, код вида разрешенного использования 2.1	85 934	
143-250	Для индивидуального жилищного строительства, код вида разрешенного использования 2.1	168 978	
251	Среднеэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 2.5	22 696	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:331
252	Среднеэтажная жилая застройка, код вида разрешенного использования 2.5	26 625	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:331
253	Блокированная жилая застройка, код вида разрешенного использования 2.3	39 984	
254	Блокированная жилая застройка, код вида разрешенного использования 2.4	39 898	
255	Блокированная жилая застройка, код вида разрешенного использования 2.4	24 740	
256	Блокированная жилая застройка, код вида разрешенного использования 2.4	26 758	
257	Блокированная жилая застройка, код вида разрешенного использования 2.4	34 514	
258-299	Блокированная жилая застройка, код вида разрешенного использования 2.4	12 600	
300	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида разрешенного использования 2.6	14 003	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:331
301	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида разрешенного использования 2.6	29 083	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:333
302	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида разрешенного использования 2.6	34 113	

303	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код вида разрешенного использования 3.5.1	11 417	
304	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код вида разрешенного использования 3.5.1	13 332	
305	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код вида разрешенного использования 3.5.1	11 045	
306	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код вида разрешенного использования 3.5.1	11 039	
307	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код вида разрешенного использования 3.5.1	29 593	
308	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, код вида разрешенного использования 3.4.1	4 706	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:333
309	Магазины, код вида разрешенного использования 4.4	800	
310	Магазины, код вида разрешенного использования 4.4	800	
311	Магазины, код вида разрешенного использования 4.4	800	
312	магазины, код вида разрешенного использования 4.4	6 464	
313	Магазины, код вида разрешенного использования 4.4	1 200	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:427
314	Магазины, код вида разрешенного использования 4.4	1 800	
315	Магазины, код вида разрешенного использования 4.4	800	
316	Религиозное использование, код вида разрешенного использования 3.7	1553	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:333
317	Спорт, код вида разрешенного использования 5.1 Культурное развитие, код вида разрешенного использования 3.6	12 238	
318	Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	7 615	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:427

319	Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	4 715	
320	Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	13 639	
321	Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	13 029	
322	Обслуживание автотранспорта, код вида разрешенного использования 4.9	26 119	
323	Объект археологического наследия «Крейда курган-1»	1 036	

Таблица № 3

**Образуемые и изменяемые земельные участки для размещения планируемых объектов капитального строительства**

№ п/п	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м	Примечание
Л1	Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур	792 100	
Л2	Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур	44 120	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:331
Л3	Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур	15 411	образуется путем раздела з/у 31:15:0904001:333

**Руководитель управления  
архитектуры и градостроительства –  
главный архитектор города**

**Г.В.Горожанкина**