



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 15 » февраля 2017 года

№ 37

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала, ограниченного пр. Славы -- ул. 50-летия Белгородской области -- бульваром Свято-Троицкий -- пр. Богдана Хмельницкого в городе Белгороде

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа «Город Белгород», с учетом протокола публичных слушаний от 01 ноября 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 квартала, ограниченного пр. Славы – ул. 50-летия Белгородской области – бульвар Свято-Троицкий – пр. Богдана Хмельницкого в городе Белгороде (прилагается).

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

3. 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
« 15 » апреля 2016 г.
№ 137

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект планировки и проект межевания территории квартала,
ограниченного пр. Славы – ул. 50-летия Белгородской области –
бульваром Свято-Троицкий – пр. Богдана Хмельницкого**

Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристиках планируемого развития территории, в том числе о 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;
- 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»;
- 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);
- 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. Карта градостроительного зонирования, утвержденных решением Совета депутатов г. Белгорода от 27 февраля 2007 года № 429 (в ред. от 25 февраля 2016 года № 336).

Введение

Проект планировки территории квартала выполнен на основании распоряжения администрации города Белгорода от 14 апреля 2015 года № 426 «О подготовке документации по планировке территории квартала, ограниченного пр. Славы – ул. 50-летия Белгородской области – бульваром Свято-Троицкий – пр. Богдана Хмельницкого в городе Белгороде».

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

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 квартала, ограниченного пр. Славы – ул. 50-летия Белгородской области – бульваром Свято-Троицкий – пр. Богдана Хмельницкого 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 21 сентября 2015 года № 272);
- Правил землепользования и застройки города Белгорода. Карта градостроительного зонирования, утвержденных решением Совета депутатов г. Белгорода от 27 февраля 2007 года № 429 (в ред. от 31 мая 2016 года № 383).

Согласно Правилам землепользования и застройки в городе Белгороде в границах квартала установлена территориальная зона: центральная общественно-деловая зона (Ц1);

Положения проекта планировки не противоречат градостроительному регламенту видов разрешенного использования данной территориальной зоны.

Архитектурно-планировочная структура рассматриваемого квартала учитывает размещение существующих жилых зданий и 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.

Сохраняемая часть существующей жилой застройки квартала:

- 5-ти этажный жилой дом по пр. Б. Хмельницкого, 34;

- 5-ти этажный жилой дом по пр. Славы, 65 / Б. Хмельницкого, 36;

- 5-ти и 9-ти этажный жилой дом по пр. Славы, 47.

Общая площадь территории в границах неизменяемых участков существующей жилой застройки - 1,05 га.

Также в границах квартала сохраняется застройка объектов регионального и общегородского значения:

- епархиального центра православной религиозной организации «Белгородская и Старооскольская епархия» (включает объекты культурного наследия: «Иешерка Святого Иоасафа», «Гробница епископа Никодима», «Подземная галерея»);

- ресторана «Сторожевая башня».

Общая площадь участков неизменяемой существующей общественной застройки - 0,74 га.

Для расчета количества населения средняя обеспеченность жилым фондом принята 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 г. № 293-пп.

Проектом планировки предлагается размещение жилой застройки в границах территории квартала за счет сноса существующих 2-этажных жилых домов и строительства новых многоэтажных зданий.

Проектом планировки выделена 1-я очередь планируемого развития территории квартала, предусматривающая изменение местоположения границ земельного участка существующего ДОУ № 36 (№ 1 согласно чертежу планировки территории) без изменения площади и образование земельного участка площадью 9800 кв. м (№ 2 согласно чертежу планировки территории) из состава свободных земель города для размещения многоэтажной жилой застройки. Предполагается строительство 280-квартирного жилого дома (первоначально три жилых блок-секции по 220 квартир) общей площадью квартир 18040 кв. м для обеспечения отселения жильцов аварийных 2-этажных жилых домов на территории квартала и сноса ветхих зданий, тем самым освобождается территория для осуществления второй очереди планируемого развития территории.

2-я очередь планируемого развития территории квартала предусматривает изменение местоположения границ земельных участков существующего ДОУ № 36 (№ 1 согласно чертежу планировки территории) и образованного земельного участка площадью 9800 кв. м (№ 2 согласно чертежу планировки территории) без изменения площади участков с включением в их состав территорий свободных земельных участков после осуществления сноса на этапе завершения 1-ой очереди строительства. Планируемое изменение конфигурации границ этих участков позволит рационально использовать освобождающиеся территории, завершить строительство жилой группы 1-й очереди планируемого развития территории, произвести реконструкцию здания ДОУ № 36, а также образовать земельные участки (№ 3, № 4, № 5, № 6 согласно чертежу

планировки территории) для размещения планируемых объектов капитального строительства на завершающем этапе развития территории квартала.

Таблица 1

Характеристика планируемого жилищного строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существующее положение (2016 год)
1	Площадь квартала, в т. ч.:	га	6,88
	- площадь земельных участков существующей сохраняемой жилой застройки (5-9 этажей)		1,05
	- площадь земельных участков планируемой жилой застройки (9-21 этажей)		3,04
2	Жилой фонд, в т. ч.:	кв. м	73935
	- существующая сохраняемая застройка (5-9 этажей)		12706
	- планируемая высотная застройка (9-21 этажей)		61229
3	Количество квартир, в т. ч.:	шт.	1159
	- существующая сохраняемая застройка (5-9 этажей)		211
	- планируемая высотная застройка (9-21 этажей)		948
4	Население, в т. ч.:	чел.	3080
	- существующая сохраняемая застройка (5-9 этажей)		529
	- планируемая высотная застройка (9-21 этажей)		2551
5	Плотность населения в границах квартала	чел/га	448

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

Проектом планировки предусмотрены следующие зоны для размещения объектов капитального строительства:

- зона размещения объектов дошкольных образовательных учреждений;

- зона размещения объектов общественного назначения (предназначена для формирования многофункциональной общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций)

городского, районного и местного значения, допускается размещение объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания проектируемой территории);

Проектом планировки в границах проектируемой территории не предусмотрено размещение общеобразовательных учреждений. Необходимую потребность мест в образовательных учреждениях для существующей жилой группы и планируемой части жилой застройки предполагается обеспечить существующими образовательными учреждениями на смежных территориях.

Для общеобразовательных учреждений в радиусе пешеходной доступности 750 м:

- существующее МБОУ СОШ № 19 на 325 мест по адресу: г. Белгород, ул. Преображенская, 98;

- существующее МБОУ СОШ № 4 на 750 мест по адресу: г. Белгород, ул. Победы, 78;

- существующее МБОУ «Лицей № 9» на 800 мест по адресу: г. Белгород, бульвар Народный, 74;

- существующее МБОУ СОШ № 21 на 700 мест по адресу: г. Белгород, ул. Чапаева, 14.

Для дошкольных образовательных учреждений в радиусе пешеходной доступности 450 м:

- существующее МБДОУ № 63 на 147 мест по адресу: г. Белгород, ул. Преображенская, 69-а;

- существующее МБДОУ № 6 на 197 мест по адресу: г. Белгород, бульвар Народный, 93-а.

Необходимая потребность жилой застройки квартала в объектах торговли, общественного питания и бытового обслуживания обеспечивается существующими встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в жилых домах по адресу: г. Белгород, пр. Славы, 47; пр. Славы, 65; пр. Б. Хмельницкого, 34. Также значительная часть объектов общественного назначения предусматривается во встроенно-пристроенных нежилых помещениях на 1-м и 2-м этажах планируемой жилой застройки, расположенной вдоль красных линий по бульвару Свято-Троицкому и ул. 50-летия Белгородской области. Сверх нормативных расчетов на проектной территории предусмотрено размещение коммерческих объектов обслуживания населения.

Необходимая потребность жилой группы в объектах, относящихся к области оказания медицинской помощи, обеспечивается существующей поликлиникой «Гармония здоровья» ООО «МАКСБелмед» по адресу: г. Белгород, ул. Пушкина, 34.

Необходимая потребность жилой группы в объектах для организации досуга и обеспечения услугами организаций культуры и относящимся к областям физической культуры и массового спорта обеспечивается физкультурно-оздоровительными объектами во встроенно-пристроенных нежилых помещениях планируемой жилой застройки.

Расчет потребной мощности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения для жилой группы 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). Показатели, принятые для расчета, указаны в таблице 1.

Таблица 2

Характеристика обеспеченности жилой группы учреждениями и предприятиями обслуживания

№	Наименование	Нормативный показатель		Расчетный показатель	Максимально допустимый уровень территориальной доступности, м	Примечания
		Ед. изм.	Мощность на 1 тыс. чел.			
1	2	3	4	5	6	7
Объекты, относящиеся к области образования						
1	Детские дошкольные учреждения	мест	100	308	450	Планируемые ДОУ, размещаемые в границах территории разработки проекта, общей вместимостью 308 мест (с учетом реконструкции существующего МБДОУ № 36 на 158 мест по адресу: ул. 50-летия Белгородской области, 5 (наполнение 134%); существующее МБДОУ № 6 на 197 мест

						по адресу: б.Народный, 93-а (наполнение 112%); существующее МБДОУ № 63 на 147 мест по адресу: ул.Преображен- ская, 69-а (наполнение 110%); детский сад на 80 мест по адресу: ул. Гостенская (предусмотрен документацией по планировке территорий)
2	Общеобразо- вательные учреждения	мест	110	339	750	Существующее МБОУ СОШ № 19 на 325 учащихся по адресу: ул.Преображен- ская, 98 (наполнение 149%); существующее МБОУ СОШ № 4 на 750 учащихся по адресу: ул. Победы, 78 (наполнение 91%)
Объекты, относящиеся к области оказания медицинской помощи						
3	Поликлиника	посеще- ний в смену	18,15	56	1000	Поликлиника «Гармония здоровья» ООО «МАКСБелмед» по адресу: г.Белгород, ул. Пушкина, 34

4	Аптеки	-	-	1 (по радиусу обслужи- вания)	500	Существующая аптека по адресу: пр. Славы, 65 (встроенные помещения)
Объекты связи, торговли, общественного питания и бытового обслуживания						
5	Предприятия торговли, в т. ч.:	кв. м торговой площади	700	2156	500	Встроенно- пристроенные помещения в жилых домах по адресу: - пр. Славы, 65; - пр. Славы, 47; - пр. Б.Хмель- ницкого, 34; - планируемые встроенно- пристроенные нежилые помещения
	- продоволь- ственных товаров		250	770		
	- непродово- льственных товаров		450	1386		
6	Предприятия обществен- ного питания	мест	16	49	500	Ресторан «Бризоль» по адресу: пр. Славы, 47; ресторан «Сторожевая башня» по адресу: пр. Славы, 55; планируемые пристроенные нежилые помещения
7	Предприятия бытового обслужи- вания	рабочих мест	4	12	500	Планируемые встроенно- пристроенные нежилые помещения
8	Опорный пункт полиции	1 объект		1		Участковый пункт полиции по адресу: ул. 50-летия Белгородской области, 17-в

9	Отделение и филиал Сбербанка	операционное место	2 на 4 тыс. чел.	2	500	Отделение Сбербанка по адресу: пр. Славы, 47 (встроенные нежилые помещения)
10	Отделение связи	1 объект		1	500	Почтамт (Почта России, участок №1) по адресу: пл. Соборная, 3
Объекты для организации досуга и обеспечения услугами организаций культуры						
11	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	кв. м	60	185	500	Планируемый фитнес-клуб с центром досуга (встроенно-пристроенные нежилые помещения)
Объекты для организации занятий физической культурой и спортом						
12	Спортивно-досуговый комплекс	кв. м	140	431	1500	Планируемый спортивно-оздоровительный комплекс (встроенно-пристроенные нежилые помещения)

2. Характеристика развития транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории рассматриваемого квартала представлено решение внутренних и внешних транспортных связей, обеспечивающих выход проектируемых внутриквартальных 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 границах рассматриваемого квартала выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети и обеспечивают транспортные связи между районами города, а также связь планируемой территории с внешними автодорогами регионального значения.

Транспортную структуру квартала составляет сеть проездов к объектам капитального строительства с выходами на существующие магистральные улицы регулируемого движения общегородского значения (пр. Б. Хмельницкого, пр. Славы) и улицу местного значения (проезд по бульвару Свято-Троицкому).

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 рассматриваемого квартала формируется следующими коммуникациями:

- с юга – существующая улица местного значения - проезд по бульвару Свято-Троицкому;

- с запада – существующая магистральная улица общегородского значения – пр. Б. Хмельницкого;

- с севера — существующая магистральная улица общегородского значения – пр. Славы;

- с востока — строящийся пешеходный бульвар по ул. 50-летия Белгородской области (без организации проездов к объектам капитального строительства на планируемой территории квартала).

Проектом планировки территории обеспечены подъезды к существующей застройке и планируемой под строительство территории, а также спланированы въезды-выезды на территорию квартала.

Тип дорожной одежды – асфальтобетонное покрытие.

Вдоль улиц и внутриквартальных проездов проходит сеть тротуаров. Для магистральных улиц общегородского значения ширина тротуара принята не менее 3 м, для внутриквартальных проездов - 1,5 м в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Поперечные профили магистральных улиц

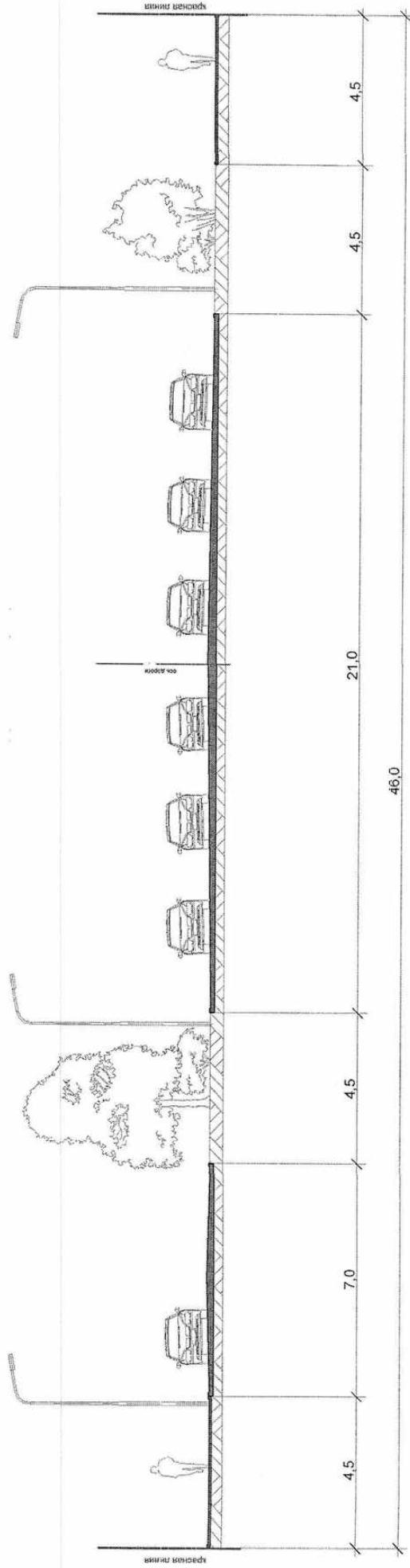


Рис.1 – Магистральная улица общегородского значения (пр. Богдана Хмельницкого)

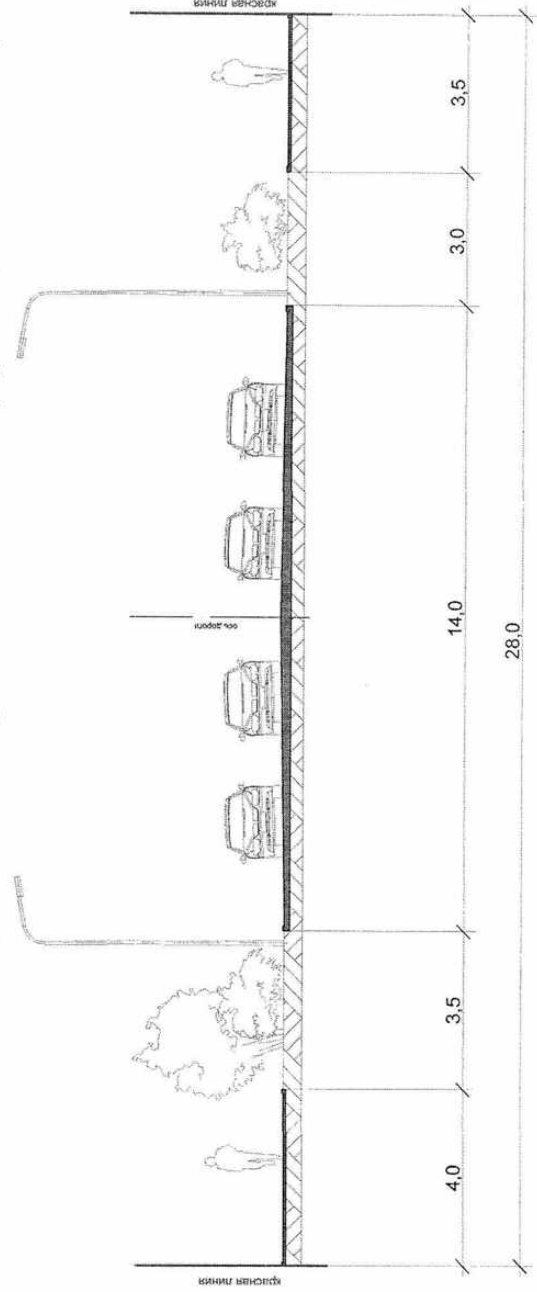


Рис.2 – Магистральная улица общегородского значения (пр. Славы)

Поперечные профили улиц местного значения

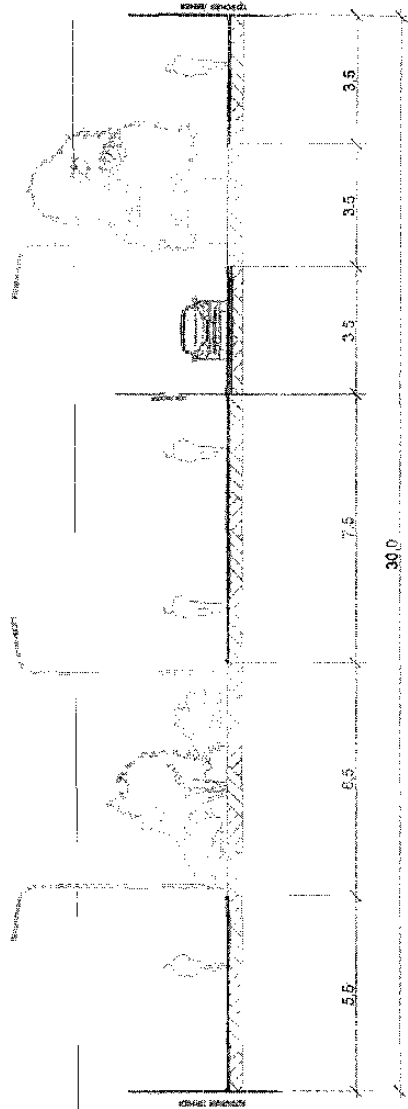


Рис.3 – Улицы местного значения (ул. 50-летия Белгородской области)

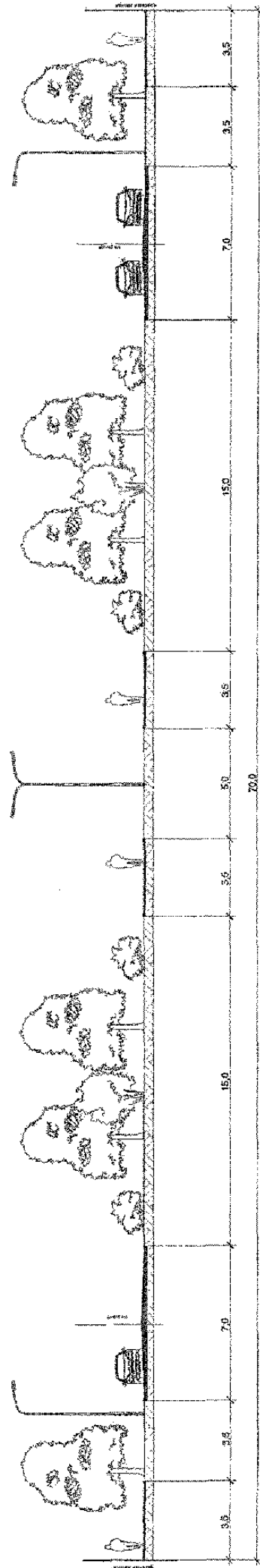


Рис.4 – Улицы местного значения (бульвар Свято-Троицкий)

2.2. Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения

Для транспортного обслуживания рассматриваемого квартала в настоящее время организована работа автобусов и троллейбусов по главным городским маршрутам, проходящим через центральную часть города Белгорода.

По пр. Б. Хмельницкого (остановка общественного транспорта «Свято-Троицкий бульвар») следует 47 маршрутов общественного транспорта:

- № 2 «Железнодорожный вокзал – улица Костюкова»;
- № 3 «Железнодорожный вокзал – улица Королева»;
- № 7 «Аэропорт – БГТУ»;
- № 8 «БГТУ – аэропорт»;
- № 10 «Стадион – ЮМР – витаминный комбинат»;
- № 13 «Железнодорожный вокзал – школа № 43»;
- № 13-К «Железнодорожный вокзал – улица Конева»;
- № 15 «Аэропорт – школа № 43»;
- № 16 «Аэропорт – ЮМР – улица Ворошилова»;
- № 17 «Аэропорт – улица Конева»;
- № 24 «Стадион – улица 8 Марта – улица Орлова»;
- № 26 «Оптовый рынок – улица Есенина»;
- № 29 «Бульвар Юности – улица Промышленная»;
- № 30 «Железнодорожный вокзал – улица Каштановая – Юго-Западный МКР-2»;
- № 31 «Железнодорожный вокзал – улица Есенина»;
- № 32 «Гриневка – улица Плеханова»;
- № 37 «Аэропорт – улица Красноармейская – улица Раздобаркина»;
- № 38 «Аэропорт – ЮМР – улица Энергомашевская»;
- № 41 «улица Губкина – рынок «Салют»»;
- № 41-А «рынок «Салют» - Спутник»;
- № 102 «Энергомаш – п. Майский»;
- № 102-А «Энергомаш – с. Головино»;
- № 102-Г «Стадион – с. Долбино – ст. Головино»;
- № 109 «Энергомаш – с. Бессоновка»;
- № 109-У «Энергомаш – п. Октябрьский»;
- № 110 «Энергомаш – с. Нечаевка»;
- № 111 «Энергомаш – с. Недоступовка»;
- № 111-У «п. Северный – п. Дубовое»;
- № 111-С «п. Северный – МКР «Улитка»»;
- № 116 «Энергомаш – х. Ближний»;
- № 117 «Энергомаш – с. Соломино»;
- № 117-У «Энергомаш – с. Таврово»;
- № 120 «п. Дубовое – Гриневка»;
- № 132 «Энергомаш – с. Веселая Лопань – с. Бессоновка»;
- № 132-С «Энергомаш – с. Солохи»;

- № 133 «Энергомаш – с. Таврово-7»;
- № 134 «Энергомаш – с. Нелидовка»;
- № 142 «Энергомаш – с. Веселая Лопань»;
- № 143 «Энергомаш – с. Красный Октябрь»;
- № 144 «Улица Везельская – с. Репное»;
- № 145 «п. Северный – МКР «Новый»;
- № 146 «Энергомаш – с. Никольское – с. Ясные Зори»;
- № 151 «Энергомаш – ЮМР – п. Майский»;
- № 153 «Ж/д вокзал – с. Таврово – 4 – ул. Центральная»;
- № 154 «Энергомаш – с. Пуляевка»;
- № 229 «СитиМолл – с. Стрелецкое»;
- № 306 «Энергомаш – с. Журавлевка»;

По пр. Славы (остановка общественного транспорта «Гастроном «Заря») следует 17 маршрутов общественного транспорта:

- № 2 «Железнодорожный вокзал – улица Костюкова»;
- № 3 «Железнодорожный вокзал – улица Королева»;
- № 4 «Железнодорожный вокзал – аэропорт»;
- № 6 «Железнодорожный вокзал – Гормаш»;
- № 13 «Железнодорожный вокзал – школа № 43»;
- № 13-К «Железнодорожный вокзал – улица Конева»;
- № 19 «улица Везельская – улица Индустриальная»;
- № 28 «Железнодорожный вокзал – аэропорт – улица Красносельская»;
- № 30 «Железнодорожный вокзал – улица Каштановая – Юго-Западный МКР-2»;
- № 32 «Гриневка – улица Плеханова»;
- № 101 «рынок «Салют» – АО «Красная Нива»;
- № 101-А «рынок «Салют» – с. Стрелецкое»;
- № 113 «рынок «Салют» – хутор Сумской»;
- № 223 «рынок «Салют» – Болховец»;
- № 223-С «рынок «Салют» – микрорайон «Садовый»;
- № 223-Д «рынок «Салют» – с. Драгунское»;
- № 223-К «рынок «Салют» – сады «Березка» - кладбище «Юго-Западное».

Нумерация маршрутов от 1 до 99 включительно присваивается городским маршрутам, от 100 до 499 – пригородным маршрутам.

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.

Рассматриваемый квартал имеет развитую структуру пешеходных связей, соединяющих жилые группы с объектами прилегающей общественной застройки; организовано пешеходное движение с выходом в

зоны отдыха общего пользования (скверы и бульвары центральной части города).

2.3. Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств

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

Для обеспечения местами парковок автомобилей для населения существующей и планируемой многоэтажной жилой застройки предусмотрены три закрытые стоянки (подземные паркинги) общей вместимостью 2160 м/мест и открытые гостевые стоянки, значительная часть которых предусмотрена в планируемых подземных стоянках автомобильного транспорта.

Стоянки для объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения размещаются в планируемых подземных паркингах и вдоль примыкающих улиц (существующие стоянки) с соблюдением требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в части требований к нормативному разрыву от стоянок для автомобилей до зданий жилой застройки. Количество и размещение стоянок для автомобилей предусматривается индивидуально проектной документацией и должно соответствовать требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород».

Таблица 3

Количество автостоянок в квартале

№ п/п	Наименование	Исходные данные	Норматив на расчетную единицу	Расчетный показатель, м/место
Жилая группа				
1	Многоквартирная жилая застройка (стоянки для автомобилей постоянного хранения)	1159 квартир	1 м/место на 1 квартиру	1159
2	Многоквартирная жилая застройка (гостевые автостоянки)	1159 квартир	0,5 м/мест на 1 квартиру	580
3	Существующие встроенные нежилые помещения предприятий по обслуживанию населения	4 070 кв. м	1 м/мест на 30 кв. м встроенной нежилой площади	136

	(неизменяемая часть жилой застройки)			
4	Встроенно-пристроенные нежилые помещения предприятий по обслуживанию населения (планируемая часть высотной жилой застройки)	11 190 кв. м	1 м/мест на 30 кв. м встроенной нежилы площади	373
5	Планируемый физкультурно-оздоровительный комплекс (встроенно-пристроенная часть нежилых помещений)	200 мест	10 м/мест на 100 мест	20
ВСЕГО				2 268

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.

Для обеспечения водой на хозяйственно-питьевые и производственные нужды размещаемых объектов предусматривается система объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

Технологическое подключение выполняется согласно ТУ, выданным ГУП «Белводоканал».

Техническая возможность подключения размещаемых объектов капитального строительства к централизованным сетям водоснабжения имеется. 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.

Стоки от абонентов ГУП «Белводоканал» собираются в

централизованные сети городской канализации и через канализационные насосные станции перекачиваются на городские очистные сооружения.

Технологическое подключение выполняется согласно ТУ, выданным ГУП «Белводоканал».

Техническая возможность подключения размещаемых объектов капитального строительства к централизованным сетям водоотведения имеется. Проект подключения проектируемых объектов к существующей системе водоотведения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

3.3. Электроснабжение

Подразделением, обеспечивающим надлежащее функционирование сложного комплекса объектов электроснабжения областного центра являются Белгородские электрические сети филиала ПАО «МРСК Центра»-«Белгородэнерго».

Технологическое подключение выполняется согласно ТУ, выданным Белгородскими электрическими сетями филиала ПАО «МРСК Центра»-«Белгородэнерго».

Электроснабжение размещаемых объектов капитального строительства ведется от существующих трансформаторных подстанций городской энергосистемы. В границах квартала имеется две существующие трансформаторные подстанции.

Проект подключения размещаемых объектов капитального строительства к существующей системе электроснабжения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

3.4. Газоснабжение

По территории квартала проходят газопроводы низкого и среднего давления газораспределительной сети филиала ОАО «Газпром газораспределение Белгород», от которых ведется газоснабжение существующих объектов капитального строительства.

Потребителями газа планируемой территории являются существующая жилая группа и размещаемые объекты капитального строительства.

Технологическое подключение выполняется согласно ТУ, выданным ОАО «Газпром газораспределение Белгород».

Газопровод среднего и низкого давления к жилым домам прокладывается под землей.

Максимальная технически возможная подключаемая нагрузка сети в точке подключения $10 \text{ м}^3/\text{час}$.

Проект подключения размещаемых объектов капитального строительства к существующей системе газоснабжения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

3.5. СВЯЗЬ

В пределах красных линий и по территории квартала проходят сети связи ПАО «Ростелеком», которые обеспечивают нужды населения существующей жилой застройки.

Технологическое подключение выполняется согласно ТУ, выданным ПАО «Ростелеком».

Проект подключения размещаемых объектов капитального строительства к существующим системам связи должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

3.6. Теплосеть

Подключение к системе централизованного теплоснабжения в границах квартала осуществляется АО «Белгородская теплосетевая компания».

Технологическое подключение выполняется согласно ТУ, выданным АО «Белгородская теплосетевая компания»

Для размещения жилого комплекса необходимо выполнить частичный вынос существующей тепловой сети.

Подключение размещаемых объектов к системе централизованного теплоснабжения потребует выполнения реконструкции существующих тепловых сетей с увеличением пропускной способности и прокладки новых.

Проект подключения размещаемых объектов капитального строительства к существующим системам центрального теплоснабжения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

4. Озеленение и благоустройство

4.1. Озеленение

Зеленые насаждения рассматриваемого квартала 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 сквера, пешеходного бульвара, дворовых территорий жилой группы.

Зеленые насаждения ограниченного пользования представлены озелененными территориями отдельных объектов общественного назначения.

Зеленые насаждения специального назначения представлены озелененными улицами и внутриквартальными проездами.

Благоустройство и озеленение территорий многоквартирных жилых домов и ДООУ решается индивидуально в соответствии с проектом ландшафтного обустройства. Предусматриваются участки озеленения и благоустройства на эксплуатируемой кровле подземных стоянок и пристроенных объектов общественного назначения.

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

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

4.2. Благоустройство территории

Рассматриваемый квартал имеет развитую структуру пешеходных связей, соединяющих жилую группу, сквер и размещаемые социально-культурные и физкультурно-оздоровительные объекты.

На дворовых территориях существующей среднеэтажной и планируемой многоэтажной 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 г. № 293-пп и Правил землепользования и застройки города Белгорода, утвержденных решением Совета депутатов г. Белгорода от 27 февраля 2007 года № 429 (в ред. от 25 февраля 2016 года № 336).

Таблица 4

Площадки специального и общего назначения

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель на 1 чел. кв. м	Проект планировки
1	Площадки для игр дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	0,7	2156
2	Площадки для занятий физкультурой	кв. м	2,0	6160
3	Хозяйственные площадки	кв. м	0,3	924
4	Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	0,1	308

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

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечания
1	2	3	4	5	6
1	Площадь квартала	га		6,88	
2	Территории				
	Жилая группа, в т. ч.: - существующая сохраняемая застройка (5-9 этажей) - планируемая высотная застройка (9-21 этажей)	га		4,09 1,05 3,04	
	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, в т. ч.: - существующая сохраняемая застройка; - планируемая застройка	га		1,16 1,02 0,14	Для встроено-пристроенных нежилых помещений территории не разграничивались
	Территория озеленения (многоквартирные	га	25 кв. м на 100 кв. м общей	1,85	

	жилые дома)		площади квартир в объекте капитального строительства на участке		
3	Жилой фонд				
	Площадь квартир, в т. ч.: - существующая сохраняемая застройка (5-9 этажей) - планируемая высотная застройка (9-21 этажей)	кв. м		73935 12706 61229	
	Количество квартир, в т. ч.: - существующая сохраняемая застройка (5-9 этажей) - планируемая высотная застройка (9-21 этажей)	шт.		1159 211 948	
	Плотность населения в границах квартала	чел./га	462 (420 + 10%) - в условиях реконструкции сложившейся застройки нормативную	448	Согласно п.2.2.5 Региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области, утвержденных постановлением Правительства Белгородской

				расчетную плотность населения (420 чел./га) допускаются увеличивать или уменьшать, но не более чем на 10 процентов		области от 9 декабря 2008 года № 293-III
4	Население					
	Численность населения жилой застройки, в т. ч.: -существующая сохраняемая застройка (5-9 этажей) - планируемая высотная застройка (9-21 этажей)	чел.			3080 529 2551	
5	Показатели коэффициента использования территории					
	Площадь участка, в т. ч.: -существующая сохраняемая жилая застройка (5-9 этажей) - планируемая высотная жилая застройка (9-21 этажей)	кв. м			40 860 10 493	


участок № 2	кв. м	9 800		
участок № 5	кв. м	20 567		
Общая площадь квартир, в т. ч.: - существующая сохраняемая застройка (5-9 этажей) - планируемая высотная застройка (9-21 этажей): участок № 2 участок № 5	кв. м	73 935 12 706 18 040 43 189		
Коэффициент использования территории жилой застройки:				
- существующая сохраняемая среднеэтажная застройка (5-9 этажей) - планируемая высотная застройка (9-21 этажей): участок № 2 участок № 5		1,7 (предельное максимальное значение коэффициента) 2,3 (предельное максимальное значение коэффициента)	1,21	(Ст.5 Правил землепользования и застройки в городе Белгороде, утвержденных решением Совета депутатов города Белгорода от 27 февраля 2007 года № 429)
			1,84 2,1	

Объекты социального и культурно-бытового обслуживания				
		мест	100 на 1 тыс.	308
6	Дошкольные образовательные учреждения	мест	100 на 1 тыс.	308
				<p>Планируемые ДОУ общей вместимостью 308 мест (с учетом реконструкции существующего МБДОУ № 36 на 158 мест (наполнение 134%) по адресу: ул. 50-летия Белгородской области, 5;</p> <p>существующее МБДОУ № 6 на 197 мест (наполнение 112%) по адресу: б. Народный, 93-а;</p> <p>существующее МБДОУ № 63 на 147 мест (наполнение 110%) по адресу: ул. Преображенская, 69-а; детский сад на 80 мест по адресу: ул. Гостенская (предусмотрен документацией по планировке территорий)</p>
	Общеобразовательные учреждения	мест	110 на 1 тыс.	339
				<p>Существующее МБОУ СОШ № 19 на 325 учащихся (наполнение 149%) по адресу: ул. Преображенская, 98;</p> <p>существующее МБОУ СОШ № 4 на 750 учащихся (наполнение 91%) по адресу: ул. Победы, 78</p>
	Поликлиника	посещений в смену	18,15 на 1 тыс.	56
				<p>Поликлиника «Гармония здоровья» ООО «МАКСБелмед» по адресу:</p>

Аптека	объект	-	1	ул. Пушкина, 34 Существующая аптека по адресу: пр. Славы, 65
Объекты розничной торговли, в т. ч.: - продовольственных товаров - непродовольственных товаров	кв. м торговой площади	700 на 1 тыс. чел.	2156	Встроенно-присоединенные помещения в жилых домах по адресу: - пр. Славы, 65; - пр. Славы, 47; - пр. Б. Хмельницкого, 34; - планируемые встроенно-присоединенные нежилые помещения
		250 на 1 тыс. чел.	770	
		450 на 1 тыс. чел.	1386	
Предприятия общественного питания	мест	16 на 1 тыс. чел.	49	Ресторан «Сторожевая башня» по адресу: пр. Славы, 55; ресторан «Бризоль» по адресу: пр. Славы, 47; планируемые встроенно-присоединенные нежилые помещения
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	4 на 1 тыс. чел.	12	Планируемые встроенно-присоединенные нежилые помещения
Опорный пункт полиции	1 объект		1	Участковый пункт полиции по адресу: ул. 50-летия Белгородской области, 17-в
Отделение и филиал Сбербанка	операционное место	2 на 4 тыс. чел.	2	Отделение Сбербанка по адресу: пр. Славы, 47 (встроенно-присоединенные помещения)
Отделение связи	1 объект		1	Почтамт (Почта России, участок № 1) по адресу: пл. Соборная, 3

	Помещение для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	кв. м площади на 1 тыс. чел.	60 на 1 тыс. чел.	185	Планируемый фитнес-клуб с центром досуга (встроенно-пристроенные помещения)
	Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий в квартале	кв. м	140 на 1 тыс. чел.	431	Планируемый спортивно-оздоровительный комплекс (встроенно-пристроенные помещения)
7	Транспорт				
	Стоянки для автомобилей, в т. ч.: - подземные паркинги - существующие парковки вдоль прилегающих улиц	м/мест		2 270 2 160 110	

**Руководитель управления
архитектуры и градостроительства**


Г.В.Горожанкина

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории квартала, ограниченного пр. Славы – ул. 50-летия
Белгородской области – бульваром Свято-Троицкий – пр. Богдана
Хмельницкого в городе Белгороде

1. Анализ существующего положения

Территория рассматриваемого квартала, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в ядре центра города Белгорода. Участок проектирования ограничен:

- с юга - существующей улицей местного значения - проезд по бульвару Свято-Троицкому;

- с запада - существующей магистральной улицей общегородского значения - пр. Б. Хмельницкого;

- с севера - существующей магистральной улицей общегородского значения - пр. Славы;

- с востока - строящимся пешеходным бульваром по ул. 50-летия Белгородской области.

Площадь всех ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков в границах территории квартала составляет 4,5 га.

Сведения о ранее образованных земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1

Перечень сформированных и зарегистрированных в ГКН земельных участков на территории квартала

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв. м
31:16:0117007:17	Среднеэтажная жилая застройка 2.5	2734
31:16:0117007:140		3449
31:16:0117007:16		470
31:16:0117007:15		2448
31:16:0117007:33		619
31:16:0117007:14		606
31:16:0117007:38	Многоэтажная жилая застройка 2.6	4310
31:16:0117007:23	Среднеэтажная жилая застройка 2.5	1362
31:16:0117007:24		1851
31:16:0117007:137		966
31:16:0117007:26		620
31:16:0117007:22		380
31:16:0117007:21		1258

31:16:0117007:28		1606
31:16:0117007:30		1028
31:16:0117007:18	Магазины 4.4	1125
31:16:0117007:158	Среднеэтажная жилая застройка 2.5	426
31:16:0117007:20		727
31:16:0117007:144	Социальное обслуживание 3.2	2863
31:16:0117007:138	Религиозное использование 3.7	1439
31:16:0117007:46		2429
31:16:0117007:141		738
31:16:0117007:154		323
31:16:0117007:07	Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	6454
31:16:0117007:3	Магазины 4.4	173
31:16:0117007:8		143
31:16:0117007:6	Общественное питание 4.6	1635
31:16:0117007:12	Среднеэтажная жилая застройка 2.5	1675
31:16:0117007:1	Коммунальное обслуживание 3.1	87
31:16:0117007:2		99
31:16:0117007:34	Коммунальное обслуживание 3.1	90
31:16:0117007:52	Обслуживание автотранспорта 4.9	47
31:16:0117007:45		22
31:16:0117007:37		23
31:16:0117007:39		28
31:16:0117007:35		17
31:16:0117007:4		20
31:16:0117007:5		20
31:16:0117007:42		14
31:16:0117007:36		28
31:16:0117007:9		19

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:

- сохранить границы ранее образованных, зарегистрированных земельных участков с кадастровыми номерами:

- 31:16:0117007:17
- 31:16:0117007:140
- 31:16:0117007:38
- 31:16:0117007:6
- 31:16:0117007:3
- 31:16:0117007:8
- 31:16:0117007:138
- 31:16:0117007:46
- 31:16:0117007:141
- 31:16:0117007:154
- 31:16:0117007:2
- 31:16:0117007:1
- 31:16:0117007:18
- 31:16:0117007:12

- образовать 5 земельных участков для размещения планируемых объектов капитального строительства, в том числе:

1-я очередь планируемого развития территории

- № 1;
- № 2;

2-я очередь планируемого развития территории

- № 3;
- № 4;
- № 5;

- образовать 1 земельный участок для территорий общего пользования и размещения планируемого объекта местного значения (сквера): № 6;

- установить 3 публичных сервитута для обеспечения беспрепятственного проезда и прохода в границах следующих земельных участков:

- 31:16:0117007:12;
- 31:16:0117007:154;
- 31:16:0117007:18.

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

Проектом межевания выделена 1-я очередь планируемого развития территории квартала, предусматривающая изменение местоположения границ земельного участка существующего ДОУ № 36 (№ 1 согласно

чертежу межевания территории) без изменения площади и образование земельного участка площадью 9800 кв. м (№ 2 согласно чертежу межевания территории) из состава свободных земель города для размещения многоэтажной жилой застройки. Предполагается отселение жильцов аварийных 2-этажных жилых домов на территории квартала, поэтапный снос ветхих зданий и снятие с кадастрового учета земельных участков, свободных от застройки.

2-я очередь планируемого развития территории квартала предусматривает изменение местоположения границ земельных участков существующего ДОУ № 36 (№ 1 согласно чертежу межевания территории) и образованного земельного участка площадью 9800 кв. м (№ 2 согласно чертежу межевания территории) без изменения площади. Для дальнейшего развития территории квартала предлагается образовать земельные участки (№ 3, № 4, № 5, № 6 согласно чертежу межевания территории) для размещения планируемых объектов капитального строительства.

Таблица 2

Образуемые и изменяемые земельные участки

№ п/п	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Примечание
Для размещения планируемых объектов капитального строительства			
1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	6 454	образуемый з/у, установление условно разрешенного вида использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование 3. 5.1»
2	Многоэтажная жилая застройка 2.6	9 800	образуемый з/у, установление условно разрешенного вида использования «многоэтажная жилая застройка 2.6»
3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	5 790	образуемый з/у, установление условно разрешенного вида использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование 3. 5.1»
4	Деловое управление	1 396	образуемый з/у

5	Многоэтажная жилая застройка 2.6	20 567	образуемый з/у, установление условно разрешенного вида использования «многоэтажная жилая застройка 2.6»
6	Территории общего пользования	1 100	образуемый з/у
Для размещения планируемых линейных объектов транспортной, инженерной инфраструктур и территории общего пользования			
:30	Среднеэтажная жилая застройка 2.5	1 028	изменяемый з/у
Установление публичного сервитута			
:С1(2)	Для обеспечения беспрепятственного проезда и прохода к земельному участку № 2	200	
:С2(3; :46)	Для обеспечения беспрепятственного проезда и прохода к земельным участкам № 4; :46	60	
:С3(2; 5; :141)	Для обеспечения беспрепятственного проезда и прохода к земельным участкам № 2; № 5; :141	160	

Руководитель управления
архитектуры и градостроительства


Г.В. Горожанкина