

Государственное унитарное предприятие Белгородской области
"Архитектурно-планировочное бюро"
Россия, 308000, г.Белгород, ул. Князя Трубецкого, 40, тел. 8(4722) 273-502
Свидетельство НП БЕЛАСПО (СРО) №0006/3-2012-3123017338-П-2, 25 мая 2012г.

№ 55-22Д от 25.05.2022

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Разработка проекта планировки территории и проекта межевания
территории микрорайона "Северная Звезда" в п. Северный
Белгородского района Белгородской области.**

**Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть**

ТОМ I

Директор

ГАП



Е.В. Безменова

Н.А. Тимонов









г. Белгород – 2022

Чертеж планировки территории.

Красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

М 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница территории проекта планировки
-  Территории за границей проекта планировки необходимые для размещения объектов транспортной инфраструктуры
-  Красные линии, устанавливаемые проектом планировки
-  Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
-  Границы кадастровых кварталов
Кадастровые границы земельных участков (обозначены в информационных целях)
-  Элементы планировочной структуры
-  1
Номер элемента планировочной структуры
-  1
Обозначение характерных точек красных линий, устанавливаемых проектом планировки

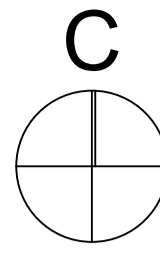
Перечень координат характерных точек красных линий, устанавливаемых проектом планировки

№ точки	Координата X	Координата Y
1	403 048,77	1 327 177,89
2	403 083,40	1 327 158,13
3	403 072,75	1 327 139,11
4	403 060,59	1 327 061,00
5	403 055,32	1 327 027,67
6	402 977,91	1 326 785,53
7	402 959,43	1 326 707,30
8	403 080,90	1 326 678,49
9	403 132,68	1 326 666,21
10	403 159,41	1 326 659,87
11	403 212,92	1 326 647,18
12	403 236,43	1 326 645,25
13	403 251,51	1 326 646,28
14	403 266,15	1 326 648,91
15	403 279,62	1 326 652,81
16	403 279,00	1 326 691,39
17	403 278,33	1 326 733,60
18	403 277,94	1 326 757,97
19	403 264,75	1 327 588,84

1. Проект планировки территории выполнен на основании договора №65-22Д от 25.05.2022 г
 2. Топографическая съемка предоставлена заказчиком. Система координат МСК 31.
 3. На чертеже планировки территории отображены:
 - а) красные линии;
 - б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
 - в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
 4. Кадастровые границы земельных участков отображены в информационных целях и не подлежат утверждению.
- Сведения о кадастровых границах земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

		2022	№65-22Д от 25.05.2022		
			Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона "Северная Звезда" в п. Северный Белгородского района Белгородской области.		
Изм	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата
ГАП	Тимонов				
Проверил	Тимонов				
Исполнил	Назарьева				
Проект планировки территории. Основная часть (утверждаемая)			Стадия	Лист	Листов
			П	1	
Чертеж планировки территории. Красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000			ГУП "Архитектурно-планировочное бюро"		

Имя, N подл. Подпись и дата Взамен ив. N



Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проекта планировки
- Территории за границей проекта планировки необходимые для размещения объектов транспортной инфраструктуры
- Красные линии, устанавливаемые проектом планировки
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Границы кадастровых кварталов
Кадастровые границы земельных участков (обозначены в информационных целях)
- Границы очередности жилищного строительства на планируемой территории

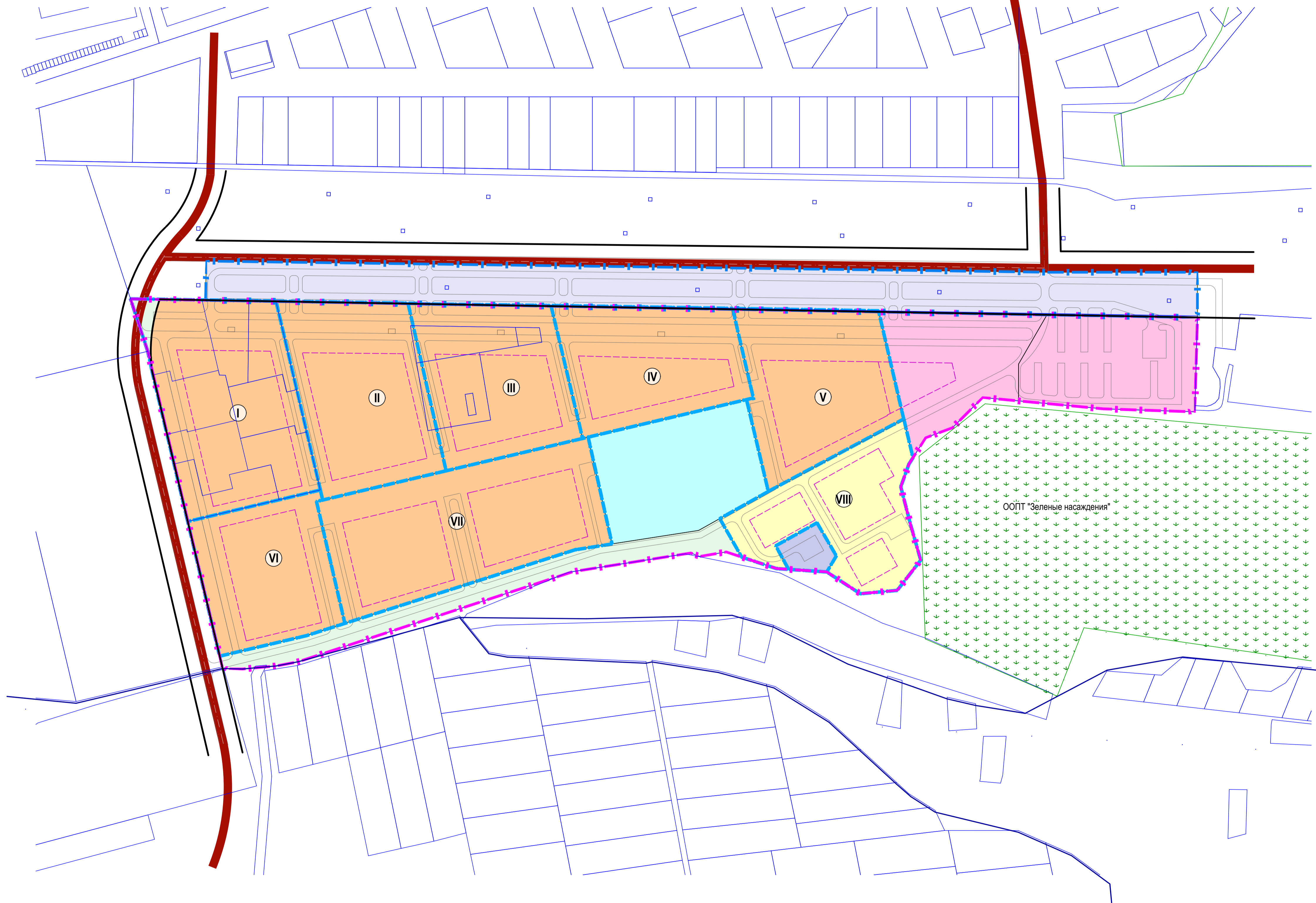
— Очередность застройки территории жилыми домами

Зоны
проект. сущ.

- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства среднеэтажной жилой застройки
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства блокированной жилой застройки
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, относящихся к области образования (начальная школа с детским садом)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства коммерческого назначения
- Границы зон планируемого размещения объектов коммунального хозяйства
- Границы зон планируемого размещения автостоянок

Территории общего пользования

- Озелененные территории общего пользования (улично-дорожная сеть)



1 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений. Среднеэтажная жилая застройка:
 Минимальный отступ от границ земельного участка - 3м;
 Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии - 5м;
 Предельное количество этажей (включая мансардный) - 8;
 Блокированная жилая застройка:
 Минимальная площадь земельного участка - 100 кв.м;
 Минимальный отступ блокированного жилого дома от границ земельного участка - не подлежит установлению;
 Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии - 5 м;
 Предельное количество этажей - 3;
 Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%

				2022	№55-22Д от 25.05.2022				
				Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона "Северная Звезда" в п. Северный Белгородского района Белгородской области.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть (утверждаемая)	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
ГАП	Тимонов					Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000	ГУП "Архитектурно-планировочное бюро"		
Проверил	Тимонов								
Исполнил	Назарьева								

Имя, И.подп. Подпись и дата. Взамен инв. N

Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществлена в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Данный проект планировки в составе «Разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона "Северная Звезда" в п. Северный Белгородского района Белгородской области» (далее – проект планировки территории, рассматриваемая территория), разработан на основании договора №55-22Д от 25.05.2022 г., технического задания, выполнен в соответствии с АГО, согласованным управлением архитектуры и градостроительства Белгородской области от 13.08.2021 г. объекта "Концепция строительства микрорайона "Северная звезда" в п. Северный, в границах АОЗТ "Красный Октябрь" вдоль ул. Магистральная (проектная организация - архитектурная группа "CITIZENSTUDIO/Горожане", г. Москва).

Подготовка документации по планировке территории осуществлена в целях обеспечения устойчивого развития территории п. Северный, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Белгородской области, муниципальными правовыми актами городского поселения «Поселок Северный».

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Проект планировки соответствует требованиям:

- «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- «Земельного кодекса Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016 «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 городского поселения «Поселок Северный» Белгородского района Белгородской области, утвержденного распоряжением управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 07.08.2020 г №111 "О внесении изменений в генеральный план городского поселения "Поселок Северный" муниципального района "Белгородский район" Белгородской области.
- Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Северный» Белгородского района Белгородской области, утвержденных распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 02.07.2018 № 501 (с внесенными изменениями от 02.06.2022 № 310).
- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, городских и сельских поселений, входящих в состав муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, утвержденные решением Муниципального Совета Белгородского района от 28 июля 2022 г. №551.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Таблица №1

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечания
1	Площадь территории проекта планировки: В границах землеотвода В границах благоустройства	га		19,82 23,16	
2	Территории				
2.1	Площадь зоны планируемого размещения среднетажной жилой застройки (4-7 эт.), в том числе: -площадь застройки	га		13,43	
				2,45	
2.2	Площадь зоны планируемого размещения блокированной жилой застройки (1 эт.), в том числе: -площадь застройки	га		1,48	
				0,25	
2.3	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, относящихся к области образования (начальная школа с детским садом)	га		1,45	
2.4	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства коммерческого назначения	га		2,42	
2.5	Площадь зоны планируемого размещения автостоянок	га		3,34	
2.6	Территории общего пользования, в том числе: -территория улично-дорожной сети, -твердое покрытие проездов, стоянок, пожарных проездов, тротуаров, бульваров, - озелененные территории общего пользования	га		16,46	
				0,99	
				9,24	
				6,23	
3	Жилой фонд				
3.1	Среднетажная жилая застройка (проектируемая) 4-7 эт.	Кол-во квартир		1807	
3.1.1	Общая площадь квартир в МКД	кв.м		93796	
3.2	Блокированная жилая застройка (проектируемая) 1 эт.	Кол-во квартир		28	
3.2.1	Общая площадь квартир в таунхаусах	кв.м		3598	
	Плотность застройки	кв.м/кв.м		0,7	
	Плотность населения	чел./га		164	
4	Численность населения				

4.1	Численность населения (проектируемая)	чел.	При норме обеспеченности 30 м ² на 1 человека	3246		
5	Потребность в объектах социального и культурно-бытового обслуживания планируется в границах городского поселения «Поселок Северный»*					
5.1	Дошкольное образовательное учреждение	место	52 места на 1000 жителей	169	Детский сад с начальной школой на 310 мест в мкр. «Северная звезда» Радиус обслуживания -500 м пешеходной доступности	
	начальная школа I ступень обучения (начальное общее образование 1-4 классы)			169 (потребность мест)		
	Общеобразовательная школа	I ступень обучения (начальное общее образование 1-4 классы)		52 места на 1000 жителей		-
		II ступень обучения (основное общее образование 5-9 классы)	место	65 места на 1000 жителей		208
III ступень обучения (среднее (полное) образование 10-11 классы)		20 места на 1000 жителей	64	Планируемый образовательный центр в составе общеобразоват. школы на 1000 мест и ДДУ на 300 мест в мкр. Центральный п. Северный Радиус обслуживания - для учащихся II - III ступеней – 4 км пешеходной и 10 км транспортной доступности		
5.2	Учреждения здравоохранения и социального обеспечения, в том числе:					
	Амбулатория или центр (отделение) общей врачебной практики (семейной медицины)	посещений в смену	30 посещений в смену на 1000 человек	98 (потребность мест)	Размещение в п. Северный	
	Помещение для врача общей практики	Кв.м	18 кв м на 1000 жителей	58	Доступность 30 мин (с использованием транспорта)	
	Аптека	кв. м.	60-70 кв.м. на 1000 жителей	224	Размещение в проектируемом торговом центре, размещение в п. Северный 30 мин транспортной доступности	
	Раздаточные пункты молочных кухонь (для детей до 1 года)	Кв.м.	6-8 кв. м общей площади на 1 тыс.чел	26	15 минутная пешеходная доступность	
5.3	Учреждения культуры и искусства в том числе:					
	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	м ² общей площади	50-60 кв.м. на 1000 человек	192	Размещение в п. Северный	
	Клуб	мест	80 мест на 1000 жителей	256 (потребность мест)	Размещение в п. Северный	
	Сельская массовая библиотека	<i>ед.хран.</i> <i>чит.мест</i>	$\frac{6-7,5}{5-6}$	20 20	Размещение в п. Северный	
5.4	Физкультурно-спортивные сооружения в том числе:					

	Территория плоскостных спортивных сооружений жилого района	Тыс.кв.м	1,95	6,24	Размещение в п. Северный 30 мин транспортной доступности
	Спортивный зал общего пользования	кв.м	270 м ² площади пола на 1000 чел	864	Размещение в п. Северный 30 мин транспортной доступности
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м	80 м ² общей площади на 1000 чел	256	500 м
5.5	Торговля и общественное питание				
	Торговые объекты	кв.м торговой площади на 1000 чел.	728	2366	Размещение в проектируемом торговом центре
	в том числе: по продаже продовольственных товаров	« ___ »	222	722	
	в том числе: по продаже непродовольственных товаров	« ___ »	506	1644	
	Предприятие общественного питания	мест	40 мест на 1000 чел.	130	Размещение в проектируемом торговом центре
5.6	Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания в том числе:				
	Предприятия бытового обслуживания населения	мест	9 рабочих мест на 1000 чел	29	Размещение в п. Северный
5.7	Административно-деловые и хозяйственные учреждения в том числе:				
	Здание управляющей компании	объект	По заданию на проектировании	-	Размещение в п. Северный
	Опорный пункт охраны порядка	объект	По заданию на проектировании	-	Размещение в п. Северный
	Отделение, филиал сберегательного банка	Операционное место	1 на 1-2 тыс чел.	-	Размещение в п. Северный
	Отделение связи	объект	По заданию на проектировании	-	Размещение в п. Северный
6	Транспорт				
6.1	Улично-дорожная сеть (в границах микрорайона), в т.ч.: - проезды	км		3,85	
6.2	Плотность улично-дорожной сети	км/га		0,19	
6.3	Стоянки для автомобилей: Обеспечение постоянного хранения легковых автомобилей Гостевые стоянки на придомовых территориях Гостевые приобъектные стоянки	м/мест	50% от количества построенных квартир** 50% от количества построенных квартир** 1 м/место на 30 кв.м. встроенно-пристроенных помещений	904 904	По заданию на проектирование

* Расчетные показатели потребности в объектах социального и культурно-бытового обслуживания планируется в границах городского поселения «Поселок Северный»* приняты с учетом действующей нормативно-технической документации (Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, городских и сельских поселений, входящих в состав муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, утвержденные решением Муниципального Совета Белгородского района от 28 июля 2022 г. №551).

** Расчетные показатели парковочных мест приняты на основании «Дополнительного соглашения к инвестиционному соглашению» между сторонами: администрация Белгородского района и ООО «Управляющая компания ЖБК-1», утвержденного Губернатором Белгородской области 15 сентября 2015 г.

1.2. Характеристика планировочного решения размещения объектов капитального строительства

Рассматриваемая территория проекта планировки располагается на южной окраине поселка Северный Белгородского района Белгородской области, в пределах кадастрового квартала 31:15:0308002 в границах землеотвода, включающего в себя земельные участки с кадастровыми номерами: 31:15:0308002:3465, 31:15:0308002:3466, 31:15:0308002:3467, 31:15:0308002:3468, 31:15:0308002:3469, 31:15:0308002:3470, 31:15:0308002:3471, 31:15:0308002:3472, 31:15:0308002:3473, относящимся к землям населенных пунктов, предназначенными для сельскохозяйственного использования, находящимися в частной собственности и земельные участки с кадастровыми номерами: 31:15:0308002:584, 31:15:0308002:585, 31:15:0308002:586, 31:15:0308002:587, относящиеся к землям населенных пунктов, предназначенные для многоэтажной жилой застройки, находящиеся в частной собственности. Участок под проектируемое новое строительство представляет собой незастроенную территорию, пересекаемую водопроводом.

Согласно Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Северный» Белгородского района Белгородской области рассматриваемая территория располагается в границах территориальной зоны – ЖС «Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами». Общая площадь проектируемой территории в границах благоустройства составляет 23,16 га. В том числе:

- площадь территории проекта планировки - 19,82 га;
- площадь в границах благоустройства территории проекта планировки – 23,16 в том числе: для площадь участка для размещения парковок автотранспорта – 3,34 га.

С севера территория проекта планировки ограничена охранной зоной ВЛ 110 кВ;

с востока – территорией существующего кладбища;

с юга – урочищем Ивановское (34 лесной квартал ООПТ регионального значения "Зеленые насаждения "ОГУ "Белгородское лесничество" в п. Северный Белгородского района);

с запада – земельными участками сельскохозяйственного назначения.

На планируемой территории расположены существующие линейные объекты инженерной инфраструктуры – водопровод (внеплощадочные сети водоснабжения промышленного парка "Фабрика" в п. Северный Белгородского района), воздушные линии электропередач ВЛ 110 кВ Белгород- Пищепром (Сооружение - воздушная линия электропередачи 110 кВ «Белгород-Томаровка» от подстанции 35/10 кВ до подстанции 110/35/10кВ "Томаровка») и ЛЭП 10 кВ, подлежащие переносу (переустройству).

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

В соответствии с проектными решениями, территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства в целях среднеэтажного жилищного строительства;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства в целях блокированного жилищного строительства;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, относящихся к области образования (общеобразовательная школа).
- озелененные территории общего пользования, улично-дорожная сеть.

Архитектурно-планировочная структура планируемой территории учитывает размещение существующей застройки и увязана с планировочной структурой п. Северный в целом.

Планировочные решения проектируемых участков базируются на основе принципов компактности застройки, рационального использования земли, комплексного освоения территории и благоустройства.

Жилищное строительство на территории микрорайона «Северная звезда» будет осуществляться в 8 этапов.

На схеме «Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства» в составе основной части проекта планировки территории микрорайона «Северная звезда» обозначены границы очередности жилищного строительства на территории микрорайона.

1.3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

1.3.1. Характеристика мероприятий по жилищному строительству

Застройка микрорайона «Северная звезда» среднеэтажными и блокированными жилыми домами планируется в соответствии с АГО, согласованным управлением архитектуры и градостроительства Белгородской области от 13.08.2021 г. объекта "Концепция строительства микрорайона "Северная звезда" в п. Северный, в границах АОЗТ "Красный Октябрь" вдоль ул. Магистральная (проектная организация - архитектурная группа "CITIZENSTUDIO/Горожане", г. Москва).

Посадка, конфигурация, благоустройство территории и значения технико-экономических показателей будут скорректированы при последующей разработке проектной документации.

Для повышения интенсивности использования территории и создания комфортных условий проживания населения проектом планировки территории предлагается размещение в границах рассматриваемой территории жилых зданий, строительство которых будет осуществляться по очередности:

1 очередь

1. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 6-7 эт. (поз. 1)
2. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 5 эт. (поз. 2)

3. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 6-7 эт. (поз. 3)

2 очередь

4. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 6-7 эт. (поз. 4)
5. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 5 эт. (поз. 5)
6. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 6-7 эт. (поз. 6)

3 очередь

7. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 5 эт. (поз. 7)
8. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 6 эт. (поз. 8)
9. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 7 эт. (поз. 9)

4 очередь

10. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 6 эт. (поз. 10)
11. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 7 эт. (поз. 11)
12. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 6 эт. (поз. 12)
13. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 7 эт. (поз. 13)

5 очередь

14. Многоквартирный жилой дом - 7 эт. (поз. 14)
15. Многоквартирный жилой дом - 7 эт. (поз. 15)
16. Многоквартирный жилой дом (с магазином) 7 эт. (поз. 16)
17. Многоквартирный жилой дом - 5 эт. (поз. 17)

6 очередь

18. Многоквартирный жилой дом (с магазином) - 4-6 эт. (поз. 18)
19. Многоквартирный жилой дом - 6 эт. (поз. 19)
20. Многоквартирный жилой дом - 5 эт. (поз. 20)
21. Многоквартирный жилой дом - 4 эт. (поз. 21)

7 очередь

22. Многоквартирный жилой дом - 5 эт. (поз. 22)

23. Многоквартирный жилой дом - 4 эт. (поз. 23)
24. Многоквартирный жилой дом - 5 эт. (поз. 24)
25. Многоквартирный жилой дом - 5 эт. (поз. 25)
26. Многоквартирный жилой дом - 4 эт. (поз. 26)
27. Многоквартирный жилой дом - 5 эт. (поз. 27)
28. Многоквартирный жилой дом - 4 эт. (поз. 28)
29. Многоквартирный жилой дом - 4 эт. (поз. 29)
30. Многоквартирный жилой дом - 5 эт. (поз. 30)
31. Многоквартирный жилой дом - 4 эт. (поз. 31)

8 очередь

32. Таунхаусы - 1 эт. (поз. 32.1)
33. Таунхаусы - 1 эт. (поз. 32.2)
34. Таунхаусы - 1 эт. (поз. 32.3)
35. Таунхаусы - 1 эт. (поз. 32.4)

На территории планируемого микрорайона предусмотрено размещение объектов местного значения:

- в области автомобильных дорог местного значения;
- в области электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, связи и информатизации.
- в области образования - размещение детского сада с начальной школой на 310 мест (200 мест - начальная школа, 110 мест - детский сад).

На территории планируемого микрорайона предусмотрено размещение объектов общественно-делового и коммерческого назначения:

- торговый центр, нежилое помещение общественного назначения.

Планируется единое пространственное решение территорий общего пользования: бульвара, придомовых территорий планируемых жилых домов с размещением площадок для отдыха взрослого населения, площадок для детей, спортивных и хозяйственных площадок, открытых площадок для временного хранения автомобилей, озелененных территорий общего пользования;

- развитая сеть подъездов, парковок, пешеходных зон, обеспечивающих

удобную пешеходную связь с остановками общественного транспорта и объектами соцкультбыта.

В соответствии с приложением Б СП 42.13330.2016, Основными показателями плотности застройки являются коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки. Согласно примеч. 3 к табл. Б1 приложения Б СП 42.13330.2016 границами кварталов являются красные линии.

- площадь кварталов в красных линиях – 14,90 га
- площадь застройки – 31080 кв. м;
- коэффициент застройки – 0,2;
- коэффициент плотности застройки – 0,86;
- площадь жилья – 97394 кв.м

в том числе:

площадь квартир в МКД – 93796 кв.м.

площадь квартир в таунхаусах – 3598 кв.м.

- население (из расчета площади жилья на 1 чел. 30 кв. м для проектируемой жилой застройки) – 3246 чел
- плотность населения – 164 чел./га.

Характеристика планируемого жилищного строительства в границах проекта планировки территории приведена в таблице №3.

Таблица №3

Характеристика планируемого жилищного строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь территории микрорайона в границах проекта планировки	га	19,82
	Площадь территории в границах благоустройства		23,16
2	Площади земельных участков		
2.1	Жилая застройка		
	Площадь участков среднеэтажной жилой застройки	га	13,43

	Площадь участков блокированной жилой застройки	га	1,48
3	Жилой фонд		
	Общая площадь жилья		
	В том числе:	кв.м	
	-Общая площадь жилья многоквартирной застройки		93796
	- Общая площадь жилья блокированной застройки		3598
ВСЕГО		кв м	97394
4	Население		
	Многоквартирные жилые дома	чел.	3126
	Блокированные жилые дома		120
ВСЕГО		чел.	3246

1.3.2. Характеристики объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения

В настоящее время планируемая территория обеспечена объектами повседневного обслуживания, расположенными на прилегающих территориях в радиусе доступности. Объекты периодического и эпизодического обслуживания расположены на прилегающих территориях. Рассматриваемая территория расположена в радиусах пешеходной и транспортной доступности от отделения связи, почты, предприятий торговли и бытового обслуживания.

В городских населенных пунктах при новом строительстве необходимо предусматривать размещение на первых этажах жилых зданий, фасады которых выходят на магистральные улицы или улицы местного значения объекты обслуживания населения.

На первых этажах жилых домов планируется размещение помещений делового и коммерческого назначения, предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания, аптек. Все нежилые помещения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Расчет показателей в области среднего образования, дошкольного и дополнительного образования выполнен с учетом действующей нормативно-технической документации (Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального района «Белгородский район» Белгородской

области, городских и сельских поселений, входящих в состав муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, утвержденные решением Муниципального Совета Белгородского района от 28 июля 2022 г. №551.

Расчетные показатели дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений принимаются в соответствии с официальными демографическими данными по Белгородской области за 2020 год исходя из рождаемости 8 чел. На 1000 жителей.

По расчетным показателям минимально допустимый уровень обеспеченности мест дошкольных образовательных учреждений - 52 мест на 1000 человек.

Потребность мест в дошкольном образовательном учреждении для жителей микрорайона «Северная Звезда» исходя из перспективной численности населения 3,25 тыс. человек составляет – 169 мест.

По расчетным показателям минимально допустимый уровень обеспеченности мест средней общеобразовательной школы - 137 мест на 1000 человек в том числе:

- I ступень обучения (начальное общее образование 1-4 классы) - 52 места на 1000 жителей
- II ступень обучения (основное общее образование 5-9 классы) - 65 места на 1000 жителей
- III ступень обучения (среднее (полное) образование 10-11 классы) - 20 места на 1000 жителей.

Потребность мест в начальной школе (I ступень обучения) для жителей микрорайона «Северная Звезда» исходя из перспективной численности населения 3,25 тыс. человек составляет – 169 мест.

Потребность мест в общеобразовательной школе для жителей микрорайона «Северная Звезда» (II и III ступень обучения) исходя из перспективной численности населения 3,25 тыс. человек составляет – 272 места.

Обеспечение потребностей населения в местах общеобразовательной школы для жителей планируемого микрорайона осуществляется за счет строительства в микрорайоне «Центральный» п. Северный планируемого образовательного центра в составе общеобразовательной школы на 1000 мест и ДДУ на 300 мест.

Согласно Постановлению Правительства Белгородской обл. от 30.12.2013 N 528-пп "Об утверждении государственной программы Белгородской области "Развитие образования Белгородской области" охват детей программами дошкольного образования от 1 до 7 лет должен составить не менее 75 % до 2025 года. В целях эффективного решения проблемы дефицита дошкольных мест наряду с традиционными мерами, такими как строительство новых детских садов, возврат зданий, перепрофилирование учреждений, в регионе проводится активная

работа по развитию негосударственных форм дошкольного образования, таких как частные детские сады, услуги по развитию, присмотру и уходу за детьми.

Обеспечение потребностей населения в местах дошкольного и начального школьного образования для жителей планируемого микрорайона осуществляется за счет строительства детского сада и начальной школы на 310 мест (200 мест – начальная школа, 110 мест – детский сад), в планируемом микрорайоне «Северная Звезда».

Потребность в дополнительном образовании детей обеспечивают существующие учреждения п. Северный. Потребность в местах – 44 места (10% школьных мест).

К объектам области здравоохранения городского поселения «Поселок Северный» относятся объекты в соответствии с территориальной программой государственных гарантий оказания гражданам Российской Федерации бесплатной медицинской помощи (объекты амбулаторно-поликлинических учреждений, объекты учреждений охраны материнства и детства, объекты больничных учреждений, объекты аптечных организаций).

Необходимые вместимость и структура лечебно-профилактических учреждений определяются органами здравоохранения и указываются в задании на проектирование.

Учреждения здравоохранения размещаются в радиусе доступности не более 3-5 км от проектируемого микрорайона «Северная Звезда».

Потребность в учреждениях здравоохранения (поликлиника, амбулатория или центр (отделение) общей врачебной практики (семейной медицины) для планируемого микрорайона – 98 посещений в смену (из расчета 30 посещений в смену на 1000 чел.).

При развитии планируемого микрорайона размещение объектов здравоохранения возможно по заданию на проектирование в нежилых помещениях проектируемых объектов.

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

Расчет по обеспечению населения жилого фонда рассматриваемой территории объектами социальной значимости повседневного обслуживания, выполненный в соответствии с СП, МНПП приведен в таблице №4.

Характеристика обеспеченности проектируемого микрорайона учреждениями и предприятиями обслуживания

Таблица №4

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчет	Расчетные показатели	Ед. изм.	Планируемые показатели
1	Детские дошкольные учреждения	52 места на 1 000 Жителей	$3246 \times 52 / 1\ 000$ (потребность мест)	169	мест	Детский сад с начальной школой на 310 мест в мкр. «Северная звезда»
	Начальная школа I ступень обучения (начальное общее образование 1-4 классы)	52 места на 1 000 жителей	$3246 \times 52 / 1\ 000$ (потребность мест)	169		
2	Общеобразовательные школы II ступень обучения (основное общее образование 5-9 классы) III ступень обучения (среднее (полное) образование 10-11 классы)	85 мест на 1 000 жителей	$3246 \times 85 / 1\ 000$ (потребность мест)	272	мест	Планируемый образовательный центр в составе общеобразоват. школы на 1000 мест и ДДУ на 300 мест в мкр. Центральный п. Северный
3	Организации дополнительного образования	10% от общего числа школьников	$441 / 100 \times 10$ (потребность мест)	44	мест	В нежилых помещениях проектируемых объектов
4	Поликлиника, амбулатория, диспансер без стационара	30 посещений в смену на 1000	98 (потребность мест)	0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га на объект	Посещение в смену	Существующие/ По заданию на проектирование в нежилых помещениях проектируемых объектов
5	Предприятия торговли	728 кв. м. торговой площади на 1 000 жителей	$3246 \times 728 / 1000$	2366	кв. м	В нежилых помещениях проектируемых объектов
6	Предприятия бытового обслуживания	9 рабочих мест на 1 000 жителей	$3246 \times 9 / 1\ 000$	29	раб. мест	В нежилых помещениях проектируемых объектов
7	Отделение банка, операционная касса	объект	По заданию на проектирование	1	ед.	В радиусе доступности на прилегающей территории
8	Отделение связи	объект	По заданию на проектирование	1	ед.	В радиусе доступности на прилегающей территории
		объект	По заданию на			В нежилых

9	Аптечный пункт		проектирование	1	ед.	помещения проектируемых объектов
---	----------------	--	----------------	---	-----	----------------------------------

1.4. Характеристики развития объектов транспортной инфраструктуры

1.4.1. Организация улично-дорожной сети

Транспортный каркас планируемой территории будет иметь выходы на существующие магистральные улицы районного значения, и обеспечат транспортные связи между планируемой территорией, центром п. Северный и областным центром – г. Белгородом.

Основное транспортное обслуживание территории будет осуществляться по проектируемой автодороге п. Северный, примыкающей к автомобильной магистрали федерального значения М-2 «Крым».

На въезде в микрорайон «Северная звезда» планируется размещение остановочных пунктов общественного транспорта.

Транспортная доступность рассматриваемой территории обеспечена автобусным, маршрутным пассажирским транспортом. В пешеходной доступности расположены остановки общественного транспорта.

Проектом планировки территории предусматривается проектирование и строительство транспортных связей – устройство тротуаров, проездов и площадок для парковки автотранспорта. Подъезды, проезды, площадки для парковки автотранспорта предусматриваются капитального типа с асфальтобетонным покрытием, тротуары и пешеходные дорожки с покрытием из тротуарной плитки сухого прессования. Основные пешеходные связи на планируемой территории обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта и зон отдыха.

Общее расчетное количество парковочных мест в зоне застройки многоквартирными жилыми домами определяется как сумма мест гостевых стоянок временного хранения и мест постоянного хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям на основании «Дополнительного соглашения к инвестиционному соглашению» между сторонами: администрация Белгородского района и ООО «Управляющая компания ЖБК-1», утвержденного Губернатором Белгородской области 15 сентября 2015 г.

При размещении многоквартирного жилья на земельных участках, предоставленных ООО «Управляющая компания ЖБК-1» на основании

инвестиционного соглашения разрешена замена паркингов уличными (именными) стоянками, при этом осуществляется строительство гостевых машиномест из расчета пятьдесят процентов от количества построенных квартир, строительство именных стоянок (либо паркингов) из расчета пятьдесят процентов от количества построенных квартир.

На открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10 % мест (но не менее одного места) для автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам и другим маломобильным группам населения.

Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 таблицы 7.1.1 разрыв от стоянок до зданий школ, детских учреждений должен быть 25 м для 10 парковочных мест, на территории школ и детских учреждений размещение парковочных мест запрещено.

Расчет необходимого числа парковочных мест приведен в таблице №5.

Таблица №5

№ п/п	Парковки	Расчетная единица	Число машино-мест	
			нормативное	проектное
1	Планируемые для постоянного и временного хранения в т. числе: -среднеэтажная застройка -временные гостевые парковки	50% от количества построенных квартир* 50% от количества построенных квартир*	1807 м/мест В т.числе: 904 м/мест 904 м/мест	1807 м/мест
2	гостевые приобъектные стоянки	1 машино-место на каждые 30 м ² встроенно-пристроенных нежилых помещений	По заданию на проектирование	По заданию на проектирование

*Расчетные показатели парковочных мест приняты на основании «Дополнительного соглашения к инвестиционному соглашению» между сторонами: администрация Белгородского района и ООО «Управляющая компания ЖБК-1», утвержденного Губернатором Белгородской области 15 сентября 2015 г.

Расчетное количество уличных (именных) стоянок автотранспорта для среднеэтажной жилой застройки составляет – 904. Для временных гостевых стоянок расчетное количество машиномест составляет – 904.

Потребность в машиноместах для постоянного и временного хранения личного транспорта для многоквартирных жилых домов на проектируемой

территории составляет – 1807.

Открытые парковки площадью 3,34 га для постоянного и временного хранения автотранспорта вынесены за границы жилой зоны и за границы проекта планировки на прилегающие территории. Временные гостевые парковки личного транспорта и гостевые приобъектные стоянки частично размещаются по периметру вдоль внутриквартальных проездов и на территориях, прилегающих к коммерческим и социальным объектам.

Для блокированной жилой застройки предусмотрены открытые автостоянки для постоянного и временного хранения автотранспорта непосредственно перед жилыми домами.

Таким образом потребность в необходимом количестве машиномест жителей микрорайона «Северная звезда» будет удовлетворена.

Количество машино-мест для гостевых приобъектных стоянок рассчитывается по заданию на проектирование из расчета 1 машино-место на каждые 30 м² встроенно-пристроенных нежилых помещений.

В соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

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 МНГП.

1.4.2. Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения

Принцип организации обслуживания территории микрорайона общественным транспортом заключается в минимизации движения общественного транспорта непосредственно в жилой застройке при соблюдении требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

В качестве общественного пассажирского транспорта для обслуживания планируемой территории используется автобус, маршрутное такси.

Ближайшие существующие остановочные пункты расположены по ул. Магистральная п. Северный в радиусе 500-700 м от проектируемого микрорайона.

На въезде в микрорайон, на проектируемой автодороге п. Северный планируется размещение 1 остановочного пункта общественного транспорта. Наиболее удаленный жилой дом расположен в 600 метрах от остановки общественного транспорта.

1.5. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица №6

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь благоустройства территории	га	23,16	23,16
	В том числе: площадь территории в границах проекта планировки		19,82	19,82
	площадь территории за границей проекта планировки		3,34	3,34
	в том числе территории: участки жилой застройки		-	14,91
	участок начальной школы с детским садом на 310 мест		-	1,45
	участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта		-	3,34
	территории общего пользования - всего		-	16,46
	из них:			
	-улично-дорожная сеть		-	0,99
	-озелененные территории общего пользования		-	6,23
	прочие территории		-	9,24
1.2	Коэффициент застройки	%	-	0,2
1.3	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,86
2.	Население			
2.1	Численность населения квартала	тыс. чел.	-	3,246
2.2	Плотность населения	чел/га	-	164
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь квартир в МКД	тыс. кв. м площади квартир	-	93,80
	Общая площадь квартир в таунхаусах			3,60
3.2	Средняя этажность застройки: -среднеэтажная жилая застройка	этаж	-	4-7

	-блокированная жилая застройка			1
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м площади квартир	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда	-/-	-	-
3.5	Новое жилищное строительство – всего	тыс. кв. м площади квартир	-	97,40
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детский сад с начальной школой	мест	-	310
4.2	Общеобразовательные организации	мест	-	272 (потребность мест)
4.3	Поликлиники	посещений в смену	-	98 (потребность мест)
4.4	Аптеки	объектов	-	1
4.5	Предприятия торговли	кв. м. торговой площади	-	2366
4.6	Предприятия бытового обслуживания	рабочие места	-	29
4.7	Отделение банка, операционная касса	объектов	-	1
4.8	Отделение связи	-/-	-	1
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Гаражи и автостоянки для хранения легковых автомобилей в том числе: постоянного хранения временного хранения приобъектные	машино-мест	-	1807 904 904 По заданию на проектирование
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление*	л/сутки на 1 жителя	250	811500
6.2	Водоотведение*	% от водопотребления	100	811500
6.3	Электропотребление*	кВтч/год на 1 человека	950	3083700
6.4	Расход газа*		-	
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение*	м ³ /год на 1 человека	120	389520

* Расчетные показатели потребления ресурсов, относящихся к областям электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения определены с учетом действующей нормативно-технической документации (Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, городских и сельских поселений, входящих в состав муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, утвержденные решением Муниципального Совета Белгородского района от 28 июля 2022 г. №551).

1.6. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального и местного значения

Утвержденными документами территориального планирования Российской Федерации планируемые для размещения на территории микрорайона объекты федерального значения не предусмотрены.

Утвержденными документами территориального планирования субъекта Российской Федерации планируемые для размещения на территории микрорайона объекты регионального значения не предусмотрены.

На территории планируемого микрорайона предусмотрено размещение следующих объектов местного значения муниципального района:

- в области жилищного строительства;
- в области образования;
- в области автомобильных дорог местного значения;
- в области электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, связи и информатизации.

Градостроительным регламентом для территориальной ЖС – «Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами» определены следующие показатели плотности и параметры для среднеэтажной жилой застройки (2.5):

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка (кроме минимальной площади) - не подлежат установлению;
- Минимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м;
- Минимальный отступ от границ земельного участка – 3м;
- Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии – 5м;
- Предельное количество этажей (включая мансардный) – 8.

Для блокированной жилой застройки (2.3):

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка - не подлежат установлению;
- Минимальный отступ блокированного жилого дома от границ земельного участка – не подлежит установлению;
- Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии – 5 м;
- Предельное количество этажей – 3;
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

2.1. Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Жилищное строительство на территории микрорайона «Северная звезда» будет осуществляться в 8 очередей.

Строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов и блокированной жилой застройки решается в комплексе с объектами транспортной и инженерной инфраструктур, благоустройством территорий.

Прокладку инженерных коммуникаций планируется производить одновременно со строительством улично-дорожной сети.

Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной инфраструктур осуществляет заказчик-застройщик с привлечением организаций, имеющих допуск СРО.

Проектирование и строительство необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур ведутся по программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры, программам комплексного развития социальной инфраструктуры.

Чертежи планировки территории разработаны в составе основной части проекта планировки территории микрорайона «Северная звезда» в п. Северный Белгородского района Белгородской области.

На чертежах планировки территории отображены:

- а) красные линии.
- б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

Проект планировки предусматривает строительство улиц и межквартальных проездов местного значения на территории планируемой многоквартирной жилой застройки в микрорайоне «Северная звезда» общей протяжённостью 3,83 км.

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры предусмотреть в рамках вышеуказанных этапов развития территории микрорайона по индивидуальным проектам в рамках инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций.