

Муниципальное унитарное предприятие

«Архитектурно-планировочное бюро»

Россия, 309184, Белгородская область, г. Губкин, ул. Победы, 3, e-mail: apb_gubkin@mail.ru

Свидетельство НП БЕЛАСПО (СРО) №0011/3-2013-3127512990-П-2, 04 ноября

2013 г

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории по объекту:

«Объект капитального строительства в границах земельного участка с

кадастровым номером 31:04:0302005:32 по адресу:

Белгородская область, г. Губкин, ул. 9-е Января»

Проект планировки территории

Основная часть

Директор

Смышляев Ф. В.

г. Губкин – 2019 г.

Введение

Подготовка документации по планировке территории и проекта межевания по объекту «Объект капитального строительства в границах ЗУ с кадастровым номером 31:04:0302005:32 по адресу: Белгородская область,

г. Губкин, ул. 9-е Января» на основании технического задания на проектирование.

Проект планировки территории подготовлен для:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- для определения характеристик и очередности планируемого развития территории, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, на основании генерального плана городского округа и правил землепользования и застройки.

Целью разработки проекта планировки по объекту: «Объект капитального строительства в границах ЗУ с кадастровым номером 31:04:0302005:32 по адресу: Белгородская область, г. Губкин, ул. 9-е Января» является упорядочение сложившегося порядка землепользования, предупреждение хаотичного развития жилой застройки и захват территорий общего пользования.

Проект планировки соответствует требованиям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 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 развития Губкинского городского округа Белгородской области до 2030 года, утвержденного распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области № 778 от 27 декабря 2018 г.

- Правил землепользования и застройки Губкинского городского округа, утвержденных Департамента строительства и транспорта Белгородской области № 597 от 29 октября 2019 г.

- Местных нормативов градостроительного проектирования Губкинского городского округа Белгородской области.

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

Расчётные показатели приняты на основании НГП Губкинского городского округа Белгородской области, утвержденные решением совета депутатов Губкинского городского округа № 10 от 30 августа 2017 г. и Постановления правительства Белгородской области «Об утверждении нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов на территории Белгородской области» №469-пп от 26 декабря 2016г.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечания
1	Площадь проектируемой территории	га		8,8	
2	Территории				
	Жилые зоны, в том числе:	га		4,58	
	застройка среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (существующая)	га		4,32	
	застройка среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (проект.)	га		0,26	
	Общественно-деловая зона в том числе:	га		2,27	
	зонами административно-деловых учреждений, объектов управления и связи	га		1,95	

	(существующая)				
	зона учреждений и предприятий торговли, общественного питания и обслуживания (существующая)	га		0,24	
	зона лечебно-профилактических учреждений (существующая)	га		0,08	
	Иные зоны в том числе:	га		-	
	коммунально-складских объектов и инженерных сооружений	га		0,02	
	Территории общего пользования в том числе:	га		1,92	
	территория озеленения общего пользования (скверы, бульвары, дет. площадки)	га		0,04	
	площадь территории, занятой твердым покрытием (существующая)	га		1,76	
	площадь территории, занятой твердым покрытием (проектируемая)	га		0,066	
	площадь территории, занятой тротуарным покрытием (проектируемая)	га		0,062	
3	Жилой фонд				
	Среднеэтажная жилая застройка				
	Среднеэтажная жилая застройка (существующая)	з/у.		13	
	Среднеэтажная жилая застройка (проектируемая)	з/у.		1	
	Плотность населения	чел./га		444	сущ
	Плотность застройки	%		0,8	сущ
4	Численность населения				
	Численность населения среднеэтажной жилой застройки (существующая)	чел. (исходя из среднего размера семейной ячейки 2,6 чел.)		н/д	сущ
	Численность населения среднеэтажной жилой застройки (проектируемая)			120	Проект.
5	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания				
	Аптека	объект		2	Сущ.

	Предприятия торговли, в т.ч.:	кв. м торговой площади/ тыс.чел.	554	-	Существ. в г. Губкин
	- продовольственных товаров		168	-	
	- непродовольственных товаров		386	-	
	Предприятия общественного питания	мест/ тыс.чел.	23	-	Сущ. в г. Губкин
	Отделение банка	операц. место	1 на 1-2 тыс. чел.	-	Сущ. в г. Губкин
	Отделение связи	1 объект		-	Сущ. в г. Губкин
	Помещение для культурно- массовой работы, досуга и любительской деятельности	кв.м. площади на 1 тыс.чел.	60 на 1 тыс. чел.	-	Сущ. в г. Губкин
	Помещение для физкультурно- оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м. площади на 1 тыс.чел.	80 на 1 тыс. чел.	-	Сущ. в г. Губкине
6	Транспорт				
	Улично-дорожная сеть (в границах рассматриваемого квартала), в т.ч.:	км		1,4	
	- жилые улицы местного значения (сущ.)	км		1,4	
	Плотность улично-дорожной сети	км/га		0,16	
	Стоянки для автомобилей	400 м/мест на 1 тыс чел		40	Проектир.
	АЗС	объект		-	Сущ. в г. Губкин

1.2. Характеристика планировочного решения размещения объектов капитального строительства

Планируемая территория располагается в границах ул. 9-е Января, ул. Дзержинского, ул. Кирова, ул. Лазарева города Губкин, включает в себя территорию существующей жилой, общественной и других видов застройки (в границах кадастрового квартала 31:04:0302005).

В настоящее время планируемая территория свободна от застройки.

Планировочные решения территории участка жилой застройки по ул. 9-е Января в г. Губкине Белгородской области, базируются на основе принципов

компактности застройки, рационального использования земель, комплексного освоения территории и благоустройства.

Композиционное построение планировки территории продиктовано необходимостью осуществления в одну очередь нового строительства.

Первоочередное строительство выполняется на местах, свободных от застройки и вместо сараев, планируемых под снос. Данная организация строительства позволит осуществить строительство пятиэтажного жилого дома.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на взаимоувязанном рациональном размещении жилых зон, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также в увязке с прилегающей планировочной структурой города Губкина в целом.

Планировочные решения территории объекта капитального строительства г. Губкин разработаны на основании действующей градостроительной документации:

- Генерального плана Губкинского городского округа Белгородской области, утвержденного распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области №778 от 27 декабря 2018 г;
- Правил землепользования и застройки Губкинского городского округа Белгородской области, утвержденных распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области № 597 от 29 октября 2019 г;

Согласно Правилам землепользования и застройки в границах проекта планировки определены территориальные зоны:

- зона среднеэтажной жилой застройки - (код – Ж-2);
- зона административно-деловых учреждений, объектов управления и связи (Код – Ц-1);
- зона учреждений и предприятий торговли, общественного питания и обслуживания (Код – Ц-2);
- зона природных территорий городского округа (Код - ПР-4);
- зона лечебно-профилактических учреждений (Код – Ц-4);
- зона коммунально-складских объектов и инженерных сооружений (Код зон П-4).

Положения проекта планировки преимущественно соответствуют градостроительному регламенту видов разрешенного использования в указанной территориальной зоне.

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

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства делового и коммерческого назначения

Архитектурно - планировочная структура планируемой территории учитывает размещение существующей жилой застройки, существующей и проектируемой улично-дорожной сети, а также увязана с планировочной структурой города Губкин в целом.

Композиционное построение планировки территории продиктовано ранее утвержденными документами территориального планирования и вымежеванными земельными участками, имеющими свидетельство о государственной регистрации права.

Планировочные решения проектируемого участка базируются на основе принципов рационального использования земли, комплексного освоения территории и благоустройства. В рамках данного проекта планировки также необходимо установление красных линий в существующей жилой застройке многоквартирными домами с целью организации улично-дорожной сети.

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

1.3.1. Характеристика мероприятий по жилищному строительству

Проектом планировки предлагается развитие жилой застройки и сохранение существующего жилищного фонда, вся существующая жилая застройка сохраняется.

Характеристика планируемого жилищного строительства в границах проекта планировки территории приведена в таблице 2.

Характеристика планируемого жилищного строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			Существующее положение (2019 г.)	Проект планировки
1	Площадь территории в границах проекта планировки	га	8,8	8,8
2	Площади земельных участков			
2.1	Жилая застройка			
	Площадь участка среднеэтажной	га	1,32	1,32

	многоквартирной жилой застройки			
3	Жилой фонд			
3.1	Жилая застройка			
	Проектируемый МКД	кв.м	681,6	681,6
4	Население			
4.1	Жилая застройка			
	Проектируемый МКД	чел.	120	120

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

Проектом планировки предусмотрены следующие зоны для размещения существующих объектов капитального строительства социально-культурного и коммунально-бытового назначения:

- зона размещения коммерческих объектов;
- зона размещения социальных объектов;

Потребность в местах дошкольного образования осуществляется существующими детскими садами, а начальной школы и общешкольного образования – существующими образовательными учреждениями города Губкин. Радиус доступности общеобразовательной школы для проектируемого объекта капитального строительства (транспортная доступность – 5 минут в одну сторону).

Согласно Стратегии развития дошкольного, общего и дополнительного образования Белгородской области на 2013-2020 годы, утвержденной Постановлением Правительства Белгородской области от 28.10.2013 № 431-пп, а также постановлением администрации Белгородского района от 26.02.2014 г. №10 «Об утверждении муниципальной программы «Развитие образования Белгородского района на 2014-2020 годы», дети в возрасте от 3 до 7 лет на 100 % должны быть обеспечены местами в дошкольных образовательных организациях, при этом охват детей в возрасте от 0 до 3 лет программами поддержки раннего развития должен составить не менее 32 %.

Потребность в дополнительном образовании детей обеспечивают существующие учреждения города Губкин.

Учреждения здравоохранения размещаются в городе Губкин.

1.4. Характеристики развития объектов транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории представлено решение внутренних и внешних транспортных связей, обеспечивающих выход проектируемых дорог и проездов на существующий транспортный каркас г. Губкина и Губкинского городского округа. Учтена комплексная увязка всех видов транспорта между собой.

1.4.1. Организация улично-дорожной сети

Решения проекта планировки по транспортному обслуживанию и основным пешеходно - транспортным направлениям в г. Губкин выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети.

Транспортную структуру планируемого объекта капитального строительства составляет сеть существующих улиц местного значения с выходами на существующие дороги местного значения.

Транспортное сообщение:

В качестве общественного пассажирского транспорта для обслуживания территории среднеэтажного квартала жилой застройки в г. Губкин предлагается маршрутное такси, как наиболее гибкий и дешевый вид транспорта.

Сеть улиц представлена следующими коммуникациями:

- улица местного значения 9-е Января, с двусторонним движением, общая ширина дорожного полотна проезжей части 8 м. Ширина улицы в красных линиях 15 м;
- улица местного значения Фрунзе, с двусторонним движением, общая ширина дорожного полотна проезжей части 10 м. Ширина улицы в красных линиях 29 м;
- улица местного значения Дзержинского, с двусторонним движением, общая ширина дорожного полотна проезжей части 10 м. Ширина улицы в красных линиях 16 м;
- улица местного значения Лазарева с двусторонним движением, с разделительной полосой, ширина дорожного полотна в одну сторону 8 м. Ширина улицы в красных линиях 56 м;
- улица местного значения Кирова с двусторонним движением, общая ширина дорожного полотна проезжей части 16 м. Ширина улицы в красных линиях 30 м;

В границах проекта планировки, в существующей жилой застройке установлены красные линии для организации улично-дорожной сети улиц и проездов шириной 15-25 м.

Обеспечены подъезды к существующей застройке, а также спланированы въезды - выезды на территорию квартала.

Тип дорожной одежды для проезжей части – асфальтобетонное покрытие.

Вдоль существующих основных жилых улиц и проездов проходит сеть тротуаров.

Для улиц местного значения ширина тротуара принята 1,5 м, в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети представлена в материалах по обоснованию проекта планировки.

1.4.2. Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения

Принцип организации обслуживания территории квартала общественным транспортом заключается в минимизации движения общественного транспорта непосредственно в малоэтажной 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.

На территории жилого микрорайона предусмотрено размещение 2 остановочных пунктов общественного транспорта. Средняя дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 100 метров.

На пересечении жилых улиц – нерегулируемые и регулируемые перекрестки.

Жилой квартал должен иметь развитую структуру пешеходных связей, соединяющих жилую застройку, образовательные учреждения, предприятия торговли и обслуживания, ведущих в зоны отдыха. В основном, это тротуары. Главная улица в жилой застройке шириной 30 м с пешеходными тротуарами.

1.4.3. Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств

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

Стоянки для объектов размещаются в границах земельных участков этих объектов и вдоль примыкающих жилых улиц квартала, 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 Губкинского городского округа Белгородской области».

1.5. Характеристика инженерного обустройства территории

1.5.1. Водоснабжение

Источником водоснабжения для рассматриваемого квартала служит существующая магистральная сеть водопровода города Губкин.

Подключение проектируемых объектов к существующей сети водоснабжения осуществляется в соответствии с техническими условиям.

Эксплуатацию существующей системы водоснабжения осуществляет Губкинский МУП «Губкин Сервис».

Расчетный расход воды определен по СП 31.13330.2010 (220 л/сут на человека).

Согласно СП 8.13130.2009 п.5 расход воды на наружное пожаротушение зданий составляет 35 л/сек. Радиус действия пожарных гидрантов – 150 м.

1.5.2. Водоотведение

Ливневая канализация на планируемом участке отсутствует.

Отвод ливневых вод с проектируемой площадки предусмотрен вдоль бортовых камней проездов на прилегающую территорию с отсыпкой щебнем (дренаж) для предотвращения размытия грунта.

Подключение проектируемого объекта капитального строительства к существующим системам водоотведения осуществляется в соответствии с техническими условиями и разработанной проектной документацией.

1.5.3. Электроснабжение

Электроснабжение рассматриваемого квартала города Губкин Белгородской области предусматривается от существующих

трансформаторных пунктов 10 кВ. В схеме электроснабжения квартала используется система напряжения 10/0,4 кВ. Электроснабжающие сети 10 кВ служат для распределения электроэнергии между сетевыми ТП, сети 0,4 кВ – для электроснабжения массовых потребителей.

Транспортировка электроэнергии на территории квартала осуществляется линиями Вл-0,4 кВ.

Подключение потребителей осуществляется в соответствии с техническими условиями и разработанной проектной документацией.

1.5.4. Газоснабжение

Источником газоснабжения рассматриваемого квартала является природный газ, транспортируемый по магистральному газопроводу «Острогожск -Шебелинка».

Природный газ поступает к потребителям через существующую газораспределительную сеть газопроводов высокого давления 1 категории $P_{у} \leq 1,2 \text{ МПа}$ от ГРС.

Газоснабжение проектируемого участка осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов, и согласно техническим условиям, выданными ОАО «Белгородоблгаз» и разработанной проектной документацией.

1.5.5. Связь

ПАО «Ростелком» является крупнейшей организацией, предоставляющей телекоммуникационные услуги на территории Губкинского городского округа.

Подключение проектируемого объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с техническими условиями и разработанной проектной документацией.

1.6. Характеристики озеленения и благоустройства, в том числе места массового отдыха населения

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, улиц, скверов, дворовыми территориями жилой застройки.

Зеленые насаждения специального назначения представлены озелененными улицами г. Губкин.

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

1.7. 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.

Утвержденными документами территориального планирования Губкинского городского округа планируемые для размещения на территории квартал объекты местного значения городского округа не предусмотрены.

Потребность в образовании детей осуществляется существующими образовательными учреждениями г. Губкин.

Ближайшее образовательное учреждение – МАУ «СОШ № 12» по ул. Лазарева, 15 располагается в пешеходной доступности.

Медицинскую помощь на территории г. Губкина оказывают 4 муниципальных учреждения здравоохранения:

- Губкинская центральная районная больница мощностью 573 койки;
- детская городская больница мощностью 120 коек;
- стоматологическая поликлиника;
- Губкинская станция скорой медицинской помощи.

Потребность в дополнительном образовании детей обеспечивают существующие учреждения – ДК «Строитель» по ул. 9-е Января, ДК «Форум» по ул. Мира.

Торговля представлена несколькими продуктами магазинами: сеть продуктовых магазинов «Пятерочка», «Магнит», «Обуховский мясокомбинат», ООО «Хлебный дом».

Проектируемые объекты (многоквартирные жилые дома) располагаются в территориальной зоне Ж-2, градостроительным регламентом которой определены:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные размеры земельных участков:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: не менее 5 метров от красной линии, не менее 3 метров от границ смежных земельных участков;
- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 60%;
- предельное количество этажей – 8 этажей;
- предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

В зонах среднеэтажной жилой застройки следует предусматривать:

- для обеспечения постоянного хранения легковых автомобилей – одно машино-место на 1 квартиру;
- для обеспечения гостевых стоянок – одно машино-место на 2 квартиры и одно машино-место на каждые 30 м² встроенно-пристроенных нежилых помещений.

Многоквартирное жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам.

Главным условием размещения в первом и цокольном этажах жилых зданий объектов общественного назначения является их размещение не внутри жилой застройки, а по периметру кварталов и микрорайонов вдоль главных улиц и улиц районного значения.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

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

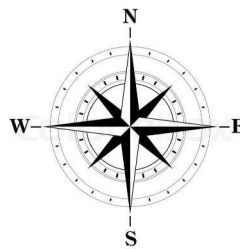
Реализацию проекта планировки и освоение территории участка планируется осуществить в 1 этап, включающий в себя реализацию проекта планировки территории в соответствии с действующей и утвержденной градостроительной документацией.

Расчетный срок реализации Генерального плана развития Губкинского городского округа - 2030 год. Реализацию положений Генерального плана на территории рассматриваемого квартала необходимо завершить в срок до 2030 года.

Строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства решается в комплексе с объектами транспортной и инженерной инфраструктур, благоустройством территорий.

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 и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов.

ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ



– граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства



– красные линии



– граница зоны существующих элементов планировочной структуры



- существующие объекты капитального строительства



– поворотная точка



граница зон планируемого размещения детских, игровых, спортивных площадок

[illegible]

Формат	A1
--------	----