РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ
СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 03 » августа 2020 г. № 63-01-03

О назначении общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Порядком организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в Старооскольском городском округе Белгородской области, утвержденным решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 11 июля 2018 года № 122, руководствуясь Уставом Старооскольского городского округа Белгородской области

П О С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Назначить общественные обсуждения по проекту документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области (далее – Проект) (прилагается).

2. Инициатор общественных обсуждений – Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнжиниринг».

Организатор общественных обсуждений – управление архитектуры и градостроительства департамента строительства и архитектуры администрации Старооскольского городского округа.

Срок проведения общественных обсуждений – с 12 августа 2020 года по 07 сентября 2020 года.

3. Организатору общественных обсуждений обеспечить:

3.1. Подготовку и опубликование в установленный срок оповещения о начале общественных обсуждений в газете «Зори»;

3.2. Размещение Проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления и информационных материалов к нему, на официальном сайте органов местного

самоуправления Старооскольского городского округа http://www.oskolregion.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Провести экспозицию:

место проведения: Российская Федерация, Белгородская область, Старооскольский городской округ, город Старый Оскол, улица Революционная, д. 48, 1 этаж;

дата открытия: 12 августа 2020 года;

срок проведения: с 12 августа 2020 года по 07 сентября 2020 года;

время посещения: ежедневно с 08 часов 30 минут до 12 часов 30 минут, кроме выходных дней (суббота, воскресенье).

5. Участники общественных обсуждений, прошедшие в установленном порядке идентификацию, имеют право вносить свои предложения и замечания по Проекту, указанному в пункте 1 настоящего постановления, в срок до 07 сентября 2020 года:

на официальном сайте органов местного самоуправления Старооскольского городского округа http://www.oskolregion.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в подразделе «Общественные обсуждения» раздела «Деятельность»;

в письменной форме по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Старооскольский городской округ, город Старый Оскол, улица Революционная, д. 48, управление архитектуры и градостроительства департамента строительства и архитектуры администрации Старооскольского городского округа, или на e-mail: arhitekt-oskol@yandex.ru на имя организатора общественных обсуждений;

посредством записи в журнале учета посетителей экспозиций.

6. Опубликовать настоящее постановление в газете «Зори», разместить на официальном сайте органов местного самоуправления Старооскольского городского округа и в сетевом издании «Оскольский край.ру» (https://oskol-kray.ru) в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Председатель Совета депутатов
Старооскольского городского округа **Е.И. Согуляк**

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.

№ 27-20Д от 09.03.2020 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области

Основная часть проекта планировки территории

Директор _____ **Е.Г. Ершов**

ГАП _____ **Н.А.Тимонов**

г. Белгород – 2020

Введение

Подготовка документации по планировке территории и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области выполнена на основании договора от 09 марта 2020 года № 27-20Д и постановления администрации Старооскольского городского округа от 25 марта 2020 г. № 760 «О подготовке документации по планировке территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области» и на основании концепции, предоставленной заказчиком.

Планируемое наименование проектируемой территории - «Садовые кварталы».

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 и правил землепользования и застройки городского округа.

Целью разработки проекта планировки территории является строительство микрорайона многоквартирной застройки.

Проект планировки соответствует требованиям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- «СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденному Приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/пр, в редакции Приказа Минстроя России от 10 февраля 2017 года № 86/пр»;
- постановления Главного государственного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 (редакция от 25 апреля 2014 года) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте России 25 января 2008 года № 10995)
- Генерального плана Старооскольского городского округа Белгородской области, утвержденного распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области № 184 от 14 марта 2018 года «Об утверждении

генерального плана Старооскольского городского округа Белгородской области» (далее – Генплан);

- Правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденных распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области № 280 от 15 марта 2018 года «Об утверждении правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области» (далее – Правила);

- Местных и региональных нормативов градостроительного проектирования.

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	га		**22,17**	
2	Территории				
	Жилые зоны, в том числе: застройка многоквартирными жилыми домами	га		**7,78**	
	Территория детского сада с начальной школой	га		**1,26**	
	Территории проездов и парковок	га		**9,18**	
	Территории общего пользования в т.ч.:	га		**3,95**	
	-территория озеленения общего пользования	га		1,15	
	-территория общественных пространств	га		1,51	
	-площадь территории, занятой асфальтобетонным покрытием в границах проекта планировки	га		1,29	

3	Территория объектов капитального строительства делового и коммерческого назначения	га		-	встроенно-пристроенные помещения
	Жилой фонд				
	Многоквартирная жилая застройка (проектируемая)	Кол-во квартир		**2377**	
	Плотность населения	чел./га	При норме обеспеченности 28 кв.м на 1 человека	**223,36**	
	Поэтажная площадь многоквартирной жилой застройки (проектируемая), в т.ч.	кв.м		**125450**	
	- площадь квартир	кв.м		118855	
	- нежилая площадь (коммерческие функции)	кв.м		6595	
	Плотность застройки	кв.м/кв.м		0,14	
4	Численность населения				
	Численность населения многоквартирной жилой застройки (проектируемая)	чел.		**4952**	
5	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания				
	Дошкольное образовательное учреждение, начальная школа	мест	104 на 1 тыс.	515 (потребность мест)	1 объект на 300 мест (150-детский сад, 150-начальная школа). Радиус обслуживания 450 м
	Общеобразовательное учреждение	мест	85 на 1 тыс.	421 (потребность мест)	Радиус обслуживания 750 м
	Организации дополнительного образования	мест	50 на 1 тыс.	247 (потребность мест)	г. Старый Оскол
	Кабинет врача общей практики	посещений в смену	18,15 на 1 тыс.	89,9 (потребность мест)	Разместить на первых этажах жилых домов
	Аптека	объект		1	Разместить на первых этажах жилых домов

	Предприятия торговли, в т.ч.:	кв. м торговой площади/ тыс.чел.	280	1387	Радиус обслуживания 800 м Разместить на первых этажах жилых домов
	- продовольственных товаров		100	492	
	- непродовольственных товаров		180	891	
	Предприятия общественного питания	мест/ тыс.чел.	40	198	Разместить на первых этажах жилых домов
	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест/ тыс.чел.	4	19,8	Разместить на первых этажах
	Опорный пункт полиции	1 объект		1	Разместить на первых этажах жилых домов
	Отделение банка	операц. место	2 на 4 тыс. чел.	2	Разместить на первых этажах жилых домов
	Отделение связи	1 объект		1	Разместить на первых этажах жилых домов
	Помещение для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	кв.м. площади на 1 тыс.чел.	50 на 1 тыс. чел.	248	Разместить на первых этажах жилых домов
	Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м. площади на 1 тыс.чел.	100 на 1 тыс. чел.	495	Разместить на первых этажах жилых домов
6	Транспорт				
	Улично-дорожная сеть (в границах микрорайона), в	км		3,80	
	- магистральные улицы общегородского значения	км		-	
	- жилые улицы местного значения	км		0,59	
	- проезды	км		3,21	
	Плотность улично-дорожной сети	км/га		0,2	
	Стоянки для автомобилей Жилая застройка (места для постоянного хранения), в т.ч.	1м/место на 1 квартиру		2149	
	Количество машино/мест на плоскостных парковках в границах проектируемой территории			1485	

	Количество машино/мест на плоскостных парковках в границах СЗЗ Ж/Д			664	

1.2. Характеристика планировочного решения размещения объектов капитального строительства

Город Старый Оскол располагается в 153 км к северо-востоку от Белгорода.

Проектируемый микрорайон «Садовые Кварталы» располагается в центральной части города Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова.

С северо-востока территория проекта планировки ограничена проспектом Алексея Угарова, с юго-востока – граничит с перинатальным центром и гаражно-строительным кооперативом «Уют», с юга – территорией детского дома, с юго-запада - улицей Мичурина, с запада полосой отвода железной дороги, с северо-запада - ТЦ «Ашан».

Планировочные решения территории микрорайона «Садовые Кварталы» разработаны на основании действующей градостроительной документации – Генплана и Правил Старооскольского городского округа.

Согласно Правилам в Старооскольском городском округе на проектируемой территории в границах разработки проекта планировки установлена территориальная зона Ж1 (перспективная) - зона многоэтажной жилой застройки.

Положения проекта планировки соответствуют градостроительному регламенту видов разрешенного использования указанной территориальной зоны.

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

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства в целях многоквартирного жилищного строительства;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства социального назначения.

Архитектурно-планировочная структура планируемой территории учитывает размещение существующей застройки, а также увязана с планировочной структурой города Старый Оскол в целом.

Планировочные решения проектируемых жилых групп базируются на следующих тезисах:

- проницаемость территории;
- связанность с городскими пространствами;
- общественные пространства для жителей района;
- четкое разделение на общественное/приватное жилье;
- сомасштабный человеку размер двора;
- сомасштабная человеку высота застройки;

- иерархия пространств;
- вариативность застройки и размеров двора;
- дворы без машин;
- активный фронт первых этажей;
- пешеходная доступность любых функций - 7-8 минут.

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

1.3.1. Характеристика мероприятий по жилищному строительству

Застройка территории микрорайона с планируемым наименованием «Садовые Кварталы» многоквартирными жилыми домами планируется отдельными кварталами. Этажность варьируется от 5 до 16 этажей на акцентах. Основная идея проекта – создание жилого микрорайона с максимальным сохранением березовых аллей.

Жилые дома запроектированы 2 типов:
- отдельно стоящие жилые дома,
- секционные жилые дома.

Для расчета количества населения средняя обеспеченность жилым фондом принята из расчета 28,0 кв.м./чел. (тип жилого дома по уровню комфорта - массовый (эконом-класс)) в соответствии с таблицей 2 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

Таблица 2

Характеристика планируемого жилищного строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь территории микрорайона	га	22,17
2	Площади земельных участков		
2.1	Жилая застройка		
	Площадь участков многоквартирной жилой застройки	га	7,78
	Количество квартир	ед.	2377
3	Жилой фонд		
3.1	Многоквартирная жилая застройка		
	Площадь квартир	кв.м	118855

4	Население		
4.1	Многоквартирная жилая застройка		
	Проектируемые многоквартирные жилые дома	чел.	4952

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

Проектом планировки предусмотрена зона размещения объектов социального назначения, где будет размещен детский сад с начальной школой на 300 мест. Объекты делового и коммерческого назначения (предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания, аптека) будут размещаться на первых этажах жилых домов.

По расчетам в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Старооскольского городского округа Белгородской области проектом планировки территории определена потребность мест в дошкольном образовательном учреждении – 515 мест и в общешкольном образовательном учреждении – 421 места.

Обеспечение потребностей населения в местах дошкольного и школьного образования осуществляется за счет проектируемого детского сада с начальной школой, а также существующих детских садов № 72 и № 73 и существующих школ № 25 и № 33, а также проектируемой школой № 41 на 1000 мест.

Согласно Стратегии развития дошкольного, общего и дополнительного образования Белгородской области на 2013-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Белгородской области от 28 октября 2013 года № 431-п 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 33 %.

Дополнительное образование детей обеспечивают существующие учреждения города Старый Оскол. Потребность в местах – 247 мест (10% школьных мест).

Учреждения здравоохранения размещаются в городе Старый Оскол. Потребность в учреждениях здравоохранения– 89,9 посещений в смену.

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

Расчет потребной мощности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и нормативной площади земельных участков для их размещения произведен в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования Старооскольского городского округа (таблица 3).

Таблица 3

Характеристика обеспеченности проектируемого микрорайона с планируемым наименованием территории «Садовые Кварталы» в городе Старый Оскол учреждениями и предприятиями обслуживания

№	Наименование	Нормативный показатель			Расчетный показатель		Максимально допустимый уровень территориальной доступности, м
		Ед. изм.	Мощность на 1 тыс чел.	Территория	Мощность, мест	Территория, га	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты, относящиеся к области образования							
1	Детские дошкольные учреждения	мест	52	35 кв.м на 1 чел.	257 (потребность мест)	проект.	450
2	Общеобразовательные учреждения	мест	137	40 кв.м на 1 чел.	678 (потребность мест)	проект.	750 (школьный автобус)
Объекты, относящиеся к области оказания медицинской помощи							
3	Кабинет врача общей практики	Посещений в смену	18,15	0,1 на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га на объект	89,9 (потребность мест)	не менее 0,3 га на объект	1000
4	Аптека	-	-	Встроен.	1 (по радиусу обслуживания)	Встроен.	500
Объекты связи, торговли, общественного питания и бытового обслуживания							
5	Предприятия торговли, в т.ч.: - продовольственных товаров - непродовольственных товаров	кв. м торг. площ.	280 100 180	0,08-0,06 га на 100 кв м торговой площади и встроенно-пристроенные помещения	1387 452 891	Встроен.	800
6	Предприятия общественного питания	мест	40	0,2-0,15 га	198	Встроен.	800

7	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	4	встроенно-пристроенные помещения	20	Встроен.	800
8	Опорный пункт полиции	1 объект		встроенно-пристроенные помещения	1	Встроен.	
9	Отделение и филиал Сбербанка	операционное место	2 на 4 тыс. чел.	встроенно-пристроенные помещения	2	Встроен.	
10	Отделение связи	1 объект		встроенно-пристроенные помещения	1	Встроен.	
Объекты для организации досуга и обеспечения услугами организаций культуры							
11	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	кв. м	60	по заданию на проектирование	297 (потребность мест)	Встроен.	500
12	Православный приходской храм	1 место	7,5	по заданию на проектирование	37 (потребность мест)	г. Старый Оскол	
Объекты, относящиеся к областям физической культуры и массового спорта							
13	Спортивно-досуговый комплекс	кв.м	100 на 1 тыс. чел.	по заданию на проектирование	495 (потребность мест)	г. Старый Оскол	1500

«СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

1.4. Характеристики развития объектов транспортной инфраструктуры

1.4.1. Организация улично-дорожной сети

Решения проекта планировки по транспортному обслуживанию и основным пешеходно-транспортным направлениям в планируемом микрорайоне города Старый Оскол выполнены с учетом существующего транспортного каркаса и с учетом рельефа местности.

Проект планировки предусматривает строительство улиц местного значения общей протяжённостью 3,8 км.

Транспортную структуру планируемого микрорайона составляет сеть улиц в жилой застройке с выходом на существующую магистральную улицу

общегородского значения - проспект Алексея Угарова, обеспечивающую связь планируемой территории с жилыми районами города Старый Оскол и с внешними автодорогами регионального значения. Также имеется связь с существующей улицей в жилой застройке – улицей Мичурина.

Сеть улиц в жилой застройке представлена следующими коммуникациями:

- улица в жилой застройке местного значения, 2 полосы движения, общая ширина дорожного полотна проезжей части 7,0 м. Ширина улицы в красных линиях 30 м;

- улица в жилой застройке местного значения, 2 полосы движения, общая ширина дорожного полотна проезжей части 6 м. Ширина в красных линиях 15 м.

Проектом предусматривается нормативное обеспечение парковочными местами для объектов социально-бытового и коммерческого значения.

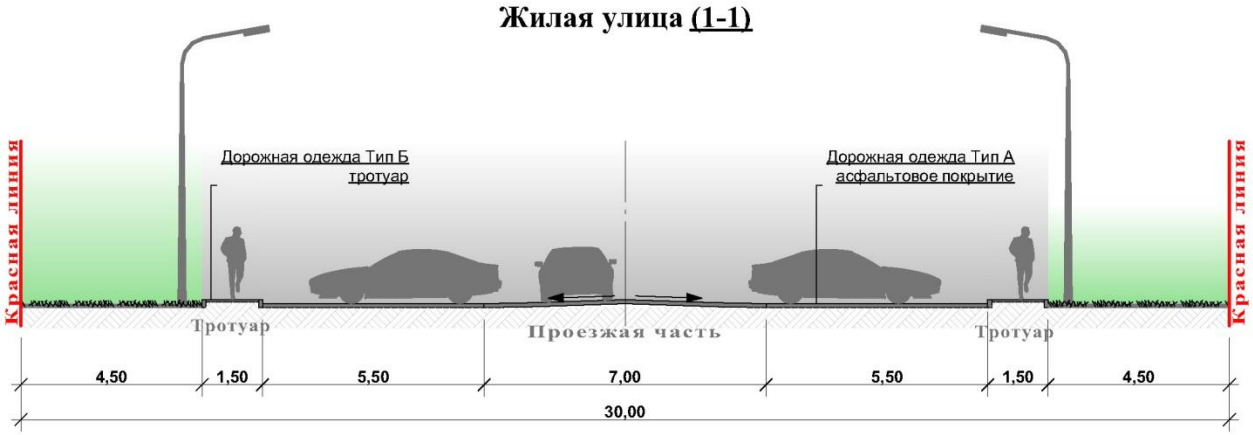
На пересечении жилых улиц – нерегулируемые перекрестки.

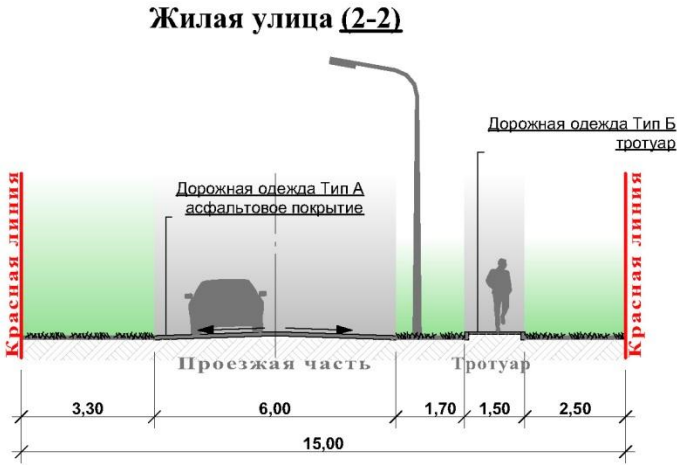
Профили улиц представлены ниже (рис. 1).

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

Поперечные профили улиц в жилой застройке

Рис.1 – Улица в жилой застройке местного значения





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.

По проектируемой территории предусмотрено движение общественного транспорта с размещением остановки общественного транспорта. Общественный транспорт свяжет проспект Алексея Угарова и улицу Мичурина. Наиболее удаленный жилой дом расположен в 300 метрах от остановки общественного транспорта. Средняя дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 30-300 метров.

1.4.3. Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств

Для хранения транспортных средств проектом предусмотрены плоскостные стоянки на территории, примыкающей к жилым группам (1485 машино/мест), так и в границе санитарно-защитной зоны железной дороги (664 машино/места).

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

1.5. Характеристика инженерного обустройства территории

1.5.1. Водоснабжение

Проектом планировки предусмотрено централизованное водоснабжение и водоотведение. Строительство сетей водоснабжения будет осуществляться за счет средств застройщика в соответствии с техническими условиями. Водоотведение

запроектировано в городскую сеть канализации с последующей подачей по коллектору в очистные сооружения.

Водоснабжение.

Существующее положение.

Для водоснабжения Старооскольского городского округа в качестве источников водоснабжения используются артезианские скважины (подземные воды), расположенные на территории Старооскольского городского округа.

В настоящее время на прилегающей к проектируемой территории вдоль проспекта Алексея Угарова и улице Мичурина проложены магистральные сети водоснабжения.

Вода, добываемая из артезианских скважин, соответствует санитарным требованиям, очистка воды не производится, осуществляется обеззараживание воды перед подачей в сеть на городских насосных станциях жидким хлором или гипохлоритом натрия постоянно, на сельских скважинах периодически.

Вода соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения» согласно протоколам лабораторных исследований.

В соответствии с постановлением администрации Старооскольского городского округа от 27 апреля 2015 года № 1555 «Об определении гарантирующей организации для централизованной системы холодного водоснабжения на территории Старооскольского городского округа», статусом гарантирующей организации для централизованной системы холодного водоснабжения на территории Старооскольского городского округа наделено муниципальное унитарное предприятие «Старооскольский Водоканал».

Предложения по развитию сетей водоснабжения.

Объем реализации воды потребителям Старооскольского городского округа к 2028 году увеличится на 10,5 % и составит 35543,8 тыс. куб. м. Население и промышленные предприятия являются основными потребителями воды.

Суточное водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды в проектируемый период принято согласно СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» в зависимости от степени благоустройства жилищного сектора.

Расход воды в общественных зданиях включен в удельные нормы водопотребления. Количество воды на нужды сельскохозяйственной промышленности, и неучтенные расходы приняты дополнительно в размере 20% суммарного расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды Старооскольского городского округа.

Для обеспечения водой на хозяйственно-питьевые нужды участка требуется запроектировать систему объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода согласно техническим условиям.

Сети водопровода выполняются кольцевыми, с установкой на них колодцев переключения и пожарных гидрантов для обеспечения наружного пожаротушения зданий.

Согласно п.5 СП 8.13130.2009 расход воды на наружное пожаротушение зданий составляет 10 л/сек. Радиус действия пожарных гидрантов – 150 м.

Монтаж сетей водопровода выполняется из полиэтиленовых напорных труб ПЭ SDR 17-160х9,5 «пищевая» ГОСТ 18599-2001, и труб ПЭ SDR 17-32х3,0 «пищевая» ГОСТ 18599-2001. Глубина заложения водопровода 1,8÷2,2 м от спланированной поверхности земли.

При переходе водопроводом автомобильных проездов, сети водопровода прокладываются в футлярах из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704 -91.

Для подключения жилых домов на магистральной сети предусматриваются линейные колодцы с установкой седелки и отключающей аппаратуры. На углах поворота системы водопровода предусматриваются упоры по серии 3.004.1-3.

Расчетный расход воды многоквартирными жилыми домами определен по СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*)
230 л/сут на человека (норма 160-230).

Проектирование системы водоснабжения и пожаротушения выполняется специализированной организацией на последующих стадиях проектирования.

Строительство сетей водоснабжения к проектируемым домам будет осуществлять подрядная организация за счёт средств инвестора после подведения сетей водоснабжения к проектируемому микрорайону.

Таблица 4

Расчетные расходы водопотребления

№	Потребители	Кол-во чел.	Норма водопотребл. л/ сутки	Расход $м^3$/сут	Примечание
1	Население	4952	230	1138,96	
2	15% неучтенные расходы			170,84	
	Всего Qсут			1309,80	

1.5.2. Водоотведение

Существующее положение.

В городе Старый Оскол действует централизованная система водоотведения, находящаяся в хозяйственном ведении МУП «Старооскольский Водоканал», обеспечивающая потребности жилой (юго-

западной и северо-восточной части, исключая частный сектор центральной части города), промышленной зоны и части сельских территорий Старооскольского городского округа – с. Федосеевка, с. Обуховка и с. Монаково.

В городе Старый Оскол имеется раздельная (отделенная от ливневой) система хозяйственно-бытового водоотведения. Мощность системы канализации: северо-восточная часть города - 2000-2200 куб. м /час; юго-западная часть города - 1800-2000 куб. м /час. Кроме этого, имеется построенный объект КНС-2 с напорными коллекторами до очистных сооружений. Через данный объект возможна транспортировка сточных вод от абонентов северо-восточной части города, в т.ч. от объектов нового капитального строительства.

Централизованной системой водоотведения обеспечено 91% жилищного фонда.

Предложения по развитию сетей канализации.

В 2028 году объем пропущенных сточных вод через очистные сооружения, принятых от потребителей Старооскольского городского округа, увеличится на 14,1% и составит 23753,08 тыс. куб. м.

При проектировании систем канализации населенных пунктов расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение коммунальных сточных вод от жилых зданий принимается равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению, рассчитанному согласно СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений. Количество сточных вод от предприятий местной промышленности, предприятий обслуживающих население, а также неучтенные расходы допускается принимать дополнительно в размере 20 % суммарного среднесуточного водоотведения населенного пункта (СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85*. Канализация. Наружные сети и сооружения»).

Для отвода стоков от жилых домов требуется запроектировать систему самотечной канализации и подсоединить ее к действующей централизованной канализации, либо выполнить локальные очистные сооружения.

Расчетное количество стоков определено по СП 32.13330.2012 (Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85) равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению согласно СП 31.13330 без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений и составляет:

В настоящее время на планируемой территории жилой застройки сети напорной и самотечной канализации отсутствуют.

Проектом планировки предусмотрена Точка подключения системы канализации - существующий коллектор.

Трубы приняты двухслойные гофрированные, колодцы (камеры) из сборных ж/б элементов.

Суточная нагрузка по водоотведению 121,9 м^3/сут.

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.

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

Расчетное количество стоков определено по СНиП 2.04.02-84* и составляет:

Таблица 5

№	Потребители	Кол-во	Норма водоотведения л/ сутки	Стоки $м^3$/сут	Примечание
1	Население	4952	230	1138,96	
2	15% неучтенные расходы			170,84	
	Всего Qсут			1309,80	

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

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

3.3. Электроснабжение

Отпуск электроэнергии потребителям осуществляет электроснабжающая организация ОАО «Белгородэнергосбыт», которая является гарантирующим поставщиком электрической энергии на территории Старооскольского городского округа. На текущий момент в Старооскольском городском округе не наблюдается дефицит электрической мощности.

В схеме электроснабжения города используется система напряжения 110/10/0,4 кВ. Электроснабжающие сети 110 кВ служат для питания ПС, сети 10 кВ – для связей ПС и РП, распределения электроэнергии между сетевыми ТП, сети 0,4 кВ – для электроснабжения массовых потребителей.

Подключение проектируемых участков к существующей системе электроснабжения выполняет филиал ПАО «МРСК Центра - «Белгородэнерго» по договору о техническом присоединении.

Для ввода и распределения электроэнергии запроектированы установки вводно-распределительных устройств с электронными приборами учета электроэнергии, имеющими возможность включения в состав автоматизированной системы учета электрической энергии.

3.4. Газоснабжение

Источником газоснабжения Старооскольского городского округа является природный газ, транспортируемый по магистральному газопроводу «Острогожск-Шебелинка» ООО «Мострансгаз». Уровень газификации города высокий – 100 %, сельских населенных пунктов - 98%.

Система газоснабжения предусмотрена трехступенчатой с использованием кольцевых и тупиковых схем:

1-я ступень - газопроводы высокого давления Ру≤0,3 – 0,6 Мпа;

2-я ступень – газопроводы среднего давления Ру≤0,005 – 0,3 Мпа;

3-я ступень – газопроводы низкого давления Ру≤0,005 Мпа.

К газопроводам высокого давления подключаются газорегуляторные пункты (ГРП).

К распределительным газопроводам низкого давления Ру≤0,005 Мпа подключаются жилые дома, мелкие предприятия бытового обслуживания населения.

Снабжение природным и сжиженным газом потребителей в Старооскольском городском округе осуществляет ОАО «Газпром газораспределение Белгород». Природным газом пользуется население всех населенных пунктов.

Газоснабжение проектируемых участков должно вестись в соответствии со СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы», «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления» и согласно ТУ, выданными ОАО "Белгородоблгаз". Эксплуатация газораспределительной системы города производится ОАО "Белгородоблгаз".

Потребителями газа на проектируемой территории являются многоквартирные жилые дома и объекты обслуживания жилой застройки. Газ используется для индивидуально-бытовых нужд, отопления и горячего водоснабжения.

Газопровод среднего и низкого давления к объектам капитального строительства прокладывается подземно.

Газопровод среднего давления предусмотрено выполнять из стальных электросварных труб ГОСТ 10704 В ст3сп-2-6 ГОСТ 10705-80.

Газопроводы низкого давления выполнять из полиэтиленовых труб ГОСТ Р50838-95 и стальных электросварных труб ГОСТ 10704 В ст3сп-2-6 ГОСТ 10705-80 и водогазопроводных труб ГОСТ 3262-75*.

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

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

3.5. Связь

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

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

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

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

Благоустройство жилых зон предусматривает обустройство общественных пространств улиц и проездов в жилой застройке: асфальтобетонное покрытие проезжей части, мощение тротуарной плиткой тротуаров и пешеходных дорожек, установку уличных светильников, оборудование спортивно-досуговых площадок, устройство и озеленение скверов.

Планируемая система пешеходных связей должна объединить жилые зоны, объекты обслуживания жилой застройки, зоны отдыха и остановки общественного транспорта.

В центре композиции проектом предусматривается сохранение существующих березовых аллей.

Зеленые насаждения проектируемого жилого массива, объединенные сетью улиц, являются частью единой системы зеленых насаждений города Старый Оскол.

Задачей озеленения является создание единой архитектурно-пространственной композиции, улучшение санитарно-гигиенических и микроклиматических условий проживания для населения. Озеленение территорий позволяет сохранять и улучшать сложившиеся ландшафты, обеспечивая их пространственную взаимосвязь с природными экосистемами.

Вдоль магистральных улиц и в местах прохождения магистральных инженерных сетей, предусмотрены зеленые полосы и озелененные территории общего пользования, которые также могут быть использованы в рекреационных целях.

Площади благоустройства и озеленения приведены в таблице технико-экономических показателей.

Санитарная очистка территории. Предусматривается плановая очистка территории с удалением и обезвреживанием мусора и других твердых коммунальных отходов.

Предполагается заключение договоров на оказание услуг по санитарной очистке между собственниками помещений (управляющей организацией, товариществом собственников жилья или иным специализированным

потребительским кооперативом) и специализированными организациями, осуществляющими вывоз мусора и его утилизацию.

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Планируемая территория расположена на участке, пригодном для строительства. Рельеф участка умеренный, падение уклона поверхности направлено от центра к краям, преимущественно в северном, западном и восточном направлениях, в сторону существующих балок и оврагов.

При проведении вертикальной планировки территории, проектные отметки назначались исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа и почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Отвод поверхностных вод должен осуществляться в соответствии с техническими условиями.

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.

На территории планируемого микрорайона предусмотрено размещение объектов местного значения в области:

- автомобильных дорог;
- электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, водоотведения;
- образования.

Градостроительным регламентом среднеэтажной застройки (ЖС) определены следующие показатели плотности и параметры застройки:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0,2;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – не долежат установлению;
- этажность основных строений – не выше 3-х этажей, максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 9,6 м;
- для всех вспомогательных строений – этажность не более 1 эт., высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

Градостроительным регламентом для территориальной зоны Ж1 (Зоны многоэтажной жилой застройки) определены следующие показатели плотности и параметры застройки:

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка,

определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40 %;

- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны магистральных улиц - 5 м.

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны прочих улиц и проездов общего пользования – 3 м.

Минимальные отступы от границ с соседними земельными участками -- 6 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, примыкающих к землям общего пользования за исключением улиц и проездов - 1 м.

- Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 100 м, в том числе:

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 100 м;

среднеэтажная жилая застройка – 32 м.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

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

Расчетный срок реализации Генерального плана Старооскольского городского округа - 2028 год. Реализацию положений Генерального плана на территории рассматриваемого микрорайона необходимо завершить в срок до 2028 года.

Строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов 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 застройщик с привлечением организаций, имеющих допуск саморегулирующей организации на выполнение данного вида работ (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.

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры округа, разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления городского округа, на основании утвержденного Генплана городского округа, и

должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствовать установленным требованиям: надежность, энергетическая эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека, 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.

Описание этапов развития территории микрорайона приведено в таблице 6.

Таблица 6

Этапы планируемого развития территории

Этапы развития территории микрорайона	Описание мероприятий	Срок реализации этапов
I	Строительство 2-х блоксекций жилой застройки переменной этажности (16 эт. и 7 эт.).	2020 г.
II	Строительство 4-х блоксекций жилой застройки переменной этажности (16 эт. и 3 х 7 эт.).	
III	Строительство 3-х блоксекций жилой застройки переменной этажности (16 эт. и 2 х 7 эт.).	
IV	Строительство 4-х блоксекций жилой застройки переменной этажности (16 эт., 2 х 7 эт., 6 эт.).	2021 г.
V	Строительство 6-ти блоксекций жилой застройки переменной этажности (3 х 7 эт., 2 х 6 эт., 5 эт.).	2022 г.
VI	Строительство 7-ми блоксекций жилой застройки переменной этажности (4 х 6 эт., 3 х 5 эт.).	2023 г.
VII	Строительство 7-ми блоксекций жилой застройки переменной этажности (3 х 6 эт., 4 х 5 эт.).	2024 г.
VIII	Демонтаж детской многопрофильной больницы	2025 г.

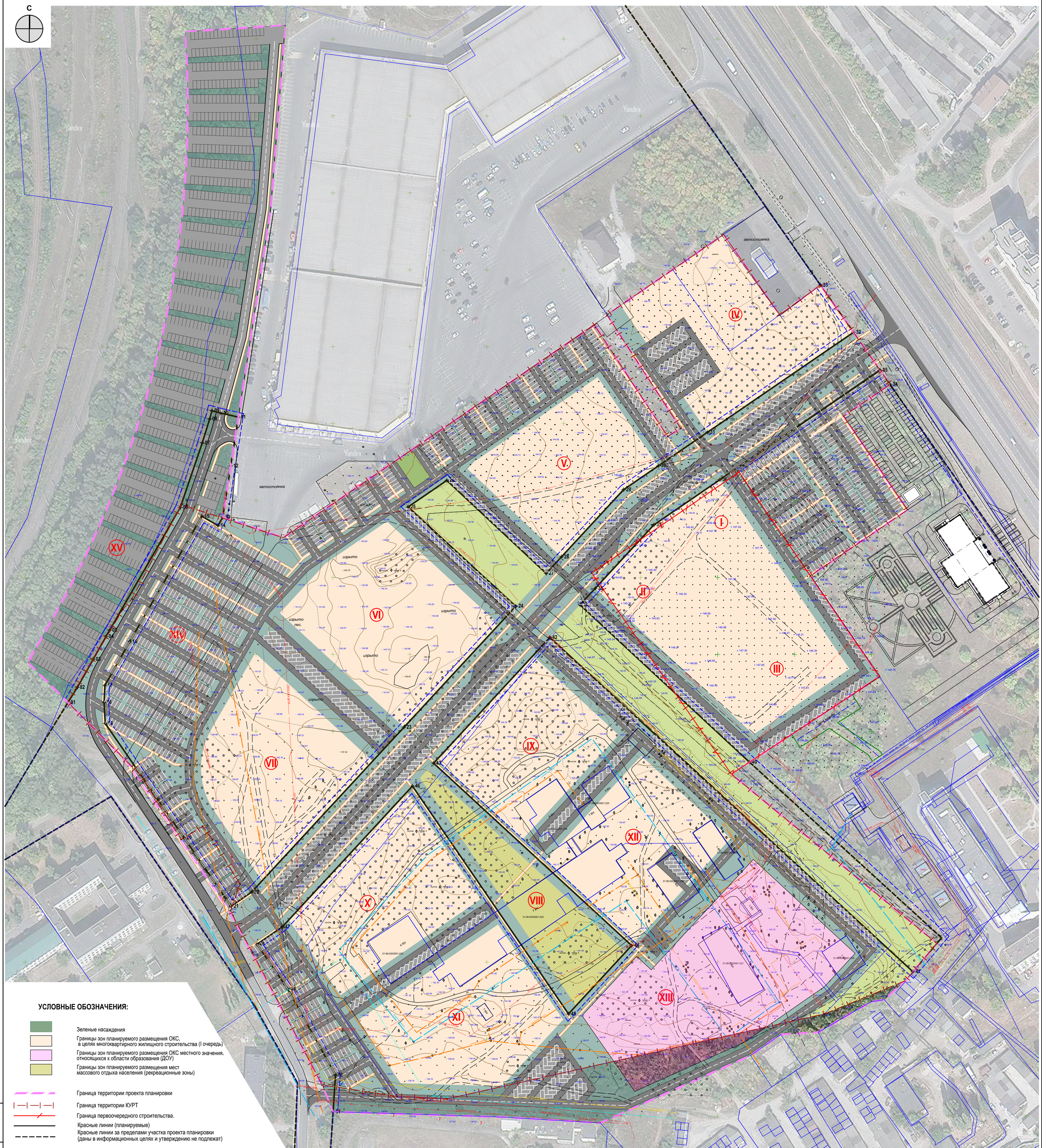
IX	Строительство 5-ти блоксекций жилой застройки переменной этажности (3 х 6 эт., 2 х 5 эт.).	2026 г.
X	Строительство 5-ти блоксекций жилой застройки переменной этажности (3 х 6 эт., 2 х 5 эт.).	
XI	Строительство 4-х блоксекций жилой застройки средней этажности (4 х 6 эт.).	2027 г.
XII	Строительство 4-х блоксекций жилой застройки переменной этажности (16 эт.,6 эт., 2 х 5 эт.).	
XIII	Строительство детского сада с начальной школой на 300 мест	2028 г.
XIV	Строительство плоскостной парковки на на 350 машино/мест	
XV	Строительство плоскостной парковки на на 664 машино/места в санитарно-защитной зоне железной дороги	

2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

Проект планировки предусматривает строительство улиц местного значения на территории планируемой жилой застройки общей протяжённостью 3,80 км.

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

Чертеж планировки территории.
М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Зеленые насаждения
- Границы зон планируемого размещения ОКС, в целях многоквартирного жилищного строительства (I очередь)
- Границы зон планируемого размещения ОКС местного значения, относящихся к области образования (ДОУ)
- Границы зон планируемого размещения мест массового отдыха населения (рекреационные зоны)
- Граница территории проекта планировки
- Граница территории КУРТ
- Граница первоочередного строительства.
- Красные линии (планируемые)
- Красные линии за пределами участка проекта планировки (даны в информационных целях и утверждению не подлежат)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Границы кадастровых кварталов и ранее учтенных земельных участков (обозначены в информационных целях, утверждению не подлежат)

Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата
					2020
Нач. отд.		Токарь			
ГАП		Тимонов			
Исполнил		Токарь			
Проверил		Тимонов			

№ 27-20Д от 09.03.2020 г.

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области

Основная часть проекта планировки территории.

СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ППТ	1	1

Чертеж планировки территории. М 1:1000

ГУП "Архитектурно-планировочное бюро"

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Чертеж межевания территории.
М 1:1000

С

:ЗУ28 16 170 м²
:ЗУ27 6 305 м²
:ЗУ26 1 474 м²
:ЗУ25 74 м²
:ЗУ12 2 765 м²
:ЗУ11 6 327 м²
:ЗУ10 13 482 м²
:ЗУ9 3 768 м²
:ЗУ8 1 684 м²
:ЗУ7 15 450 м²
:ЗУ6 2 962 м²
:ЗУ5 11 126 м²
:ЗУ4 10 702 м²
:ЗУ3 7 867 м²
:ЗУ1 8 125 м²
:ЗУ23 2 702 м²
:ЗУ2 762 м²
:ЗУ24 7 125 м²
:ЗУ14 4 950 м²
:ЗУ13 9 225 м²
:ЗУ22 7 069 м²
:ЗУ18 12 865 м²
:ЗУ16 5 204 м²
:ЗУ15 11 169 м²
:ЗУ19 12 645 м²
:ЗУ20 3 440 м²
:ЗУ21 1 402 м²
:ЗУ17 2 534 м²
31:06:0203001 :270
:ЗУ КУРТ 179 090 м²
31:06:0206 :206

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы существующих элементов планировочной структуры
- Красные линии (утвержденные проектом планировки)
- Границы территории, принятые для разработки проекта межевания
- Граница территории КУРТ
- Граница второй очереди межевания (после согласования с ОАО "РЖД")
- Граница первоочередного строительства (I, II, III очереди)
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы кадастровых кварталов, учтенных и ранее учтенных земельных участков и ОКС, сведения о которых содержатся в ЕГРН (обозначены в информационных целях, утверждению не подлежат)

границы образуемых земельных участков:

- Многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Обслуживание автотранспорта в границах территории КУРТ
- Обслуживание автотранспорта за границами территории КУРТ
- Земельные участки (территории) общего пользования (Размещение объектов улично-дорожной сети, проездов и пешеходных тротуаров в границах территории КУРТ)
- Земельные участки (территории) общего пользования (Размещение скверов, бульваров, пешеходных тротуаров в границах территории КУРТ)
- Земельные участки (территории) общего пользования (Размещение объектов улично-дорожной сети, проездов и пешеходных тротуаров за границами территории КУРТ)
- Границы публичных сервитутов
- :190 Кадастровые номера земельных участков и ОКС, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- :161 Кадастровые номера земельных участков и ОКС, существование которых прекращается, подлежащих снятию с кадастрового учета
- ОКС, существование которых прекращается, подлежащие сносу и снятию с кадастрового учета
- 31:16:0119025 Номера кадастровых кварталов
- :ЗУ5 Условные номера образуемых земельных участков I и II очередей реализации проекта межевания
- 16 Характерные точки границ территории, принятой для разработки проекта межевания, подлежащего утверждению

1. Отступы от красных линиий (линии регулирования застройки) вдоль улиц приняты 3 м.
2. Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд не предусмотрено.
4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков приведены в текстовой части проекта межевания

Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата
					2020
Нач. отд.		Токарь			
ГАП		Тимонов			
Исполнил		Токарь			
Проверил		Тимонов			

№ 27-20Д от 09.03.2020 г.

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области

Основная часть проекта межевания территории.

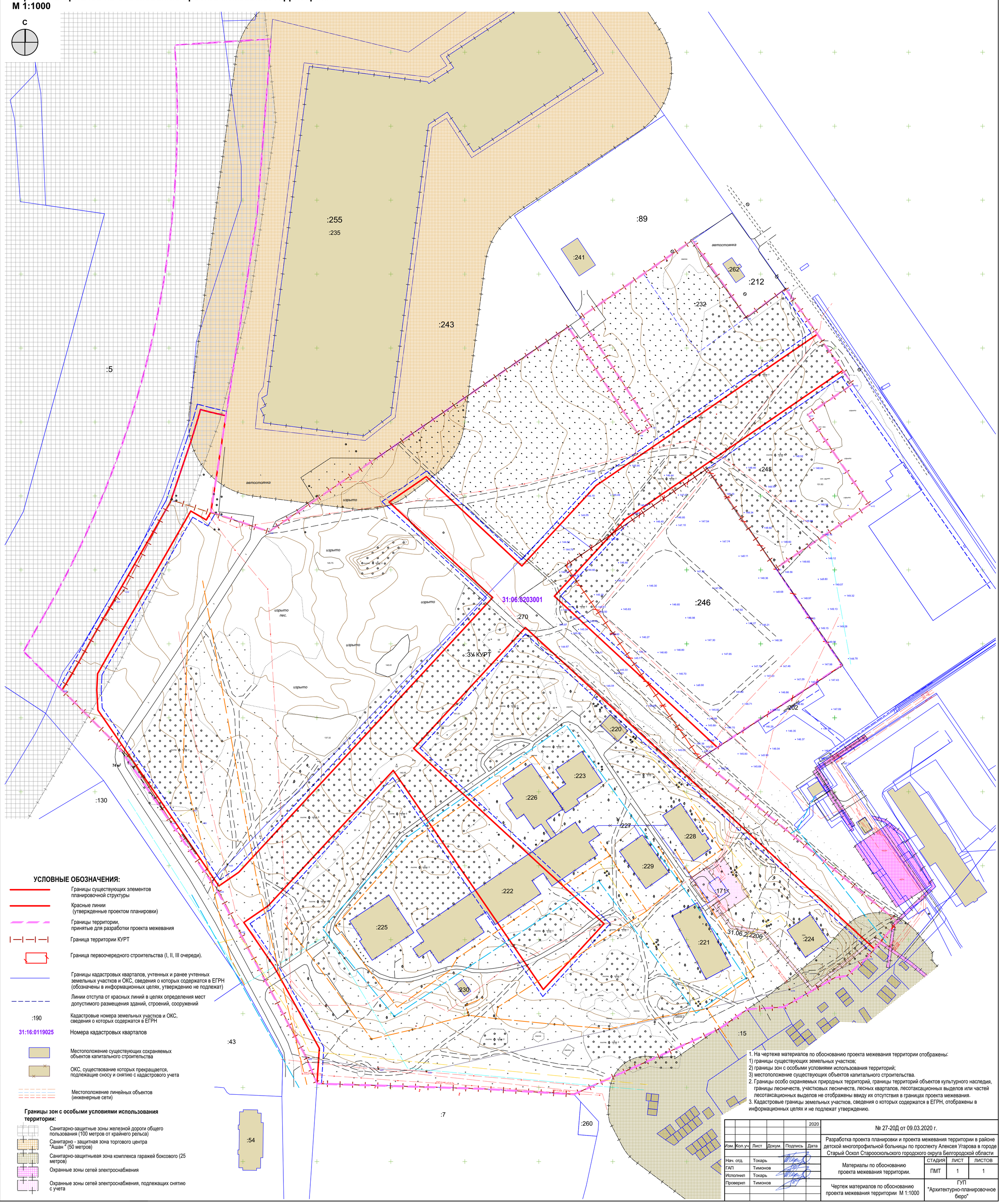
СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ПМТ	1	1

Чертеж межевания территории. М 1:1000

ГУП "Архитектурно-планировочное бюро"

Взамен инв. N | Подпись и дата | Инв. N подл.

Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории.
М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы существующих элементов планировочной структуры
- Красные линии (утвержденные проектом планировки)
- Границы территории, принятые для разработки проекта межевания
- Граница территории КУРТ
- Граница первоочередного строительства (I, II, III очереди).
- Границы кадастровых кварталов, учтенных и ранее учтенных земельных участков и ОКС, сведения о которых содержатся в ЕГРН (обозначены в информационных целях, утверждению не подлежат)
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- :190 — Кадастровые номера земельных участков и ОКС, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 31:16:0119025 — Номера кадастровых кварталов
- Местоположение существующих сохраняемых объектов капитального строительства
- ОКС, существование которых прекращается, подлежащие сносу и снятию с кадастрового учета
- Местоположение линейных объектов (инженерные сети)

Границы зон с особыми условиями использования территории:

- Санитарно-защитные зоны железной дороги общего пользования (100 метров от крайнего рельса)
- Санитарно - защитная зона торгового центра "Ашан " (50 метров)
- Санитарно-защитныеая зона комплекса гаражей боксового (25 метров)
- Охранные зоны сетей электроснабжения
- Охранные зоны сетей электроснабжения, подлежащих снятию с учета

1. На чертеже материалов по обоснованию проекта межевания территории отображены:
1) границы существующих земельных участков;
2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
3) местоположение существующих объектов капитального строительства.
2. Границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов не отображены ввиду их отсутствия в границах проекта межевания.
3. Кадастровые границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, отображены в информационных целях и не подлежат утверждению.

					2020	№ 27-20Д от 09.03.2020 г.
Изм.	Кол.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	Разработка проекта планировки и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области
Нач. отд.		Токарь				Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
ГАП		Тимонов				СТАДИЯ: ПМТ; ЛИСТ: 1; ЛИСТОВ: 1
Исполнил		Токарь				Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000
Проверил		Тимонов				ГУП "Архитектурно-планировочное бюро"

Взамен инв. N | Подпись и дата | Инв. N подл.

Перечень координат характерных точек красных линий

Имя контура	№ точки	Координата X	Координата Y
КЛ:01	01	475 718,8	2 207 377,8
	02	475 728,6	2 207 383,9
	03	475 746,9	2 207 394,2
	04	475 761,7	2 207 402,6
	05	475 765,7	2 207 404,9
	06	475 845,6	2 207 450,8
	07	475 887,5	2 207 465,1
	08	475 903,1	2 207 469,9
	09	475 908,4	2 207 471,3
	10	475 906,9	2 207 477,1
	11	475 904,2	2 207 488,5
	12	475 872,5	2 207 483,6
	13	475 839,2	2 207 478,4
	14	475 833,8	2 207 475,3
	15	475 839,8	2 207 464,8
	16	475 758,3	2 207 417,9
	17	475 729,8	2 207 401,8
	18	475 718,9	2 207 401,2
	19	475 705,2	2 207 402,0
	20	475 630,8	2 207 453,2
	21	475 586,3	2 207 483,8
	22	475 595,6	2 207 497,2
	23	475 702,7	2 207 596,1
	24	475 781,3	2 207 668,8
	25	475 845,9	2 207 598,8
	26	475 863,1	2 207 624,0
	27	475 802,7	2 207 688,6
	28	475 813,4	2 207 698,5
	29	475 857,1	2 207 738,8
	30	475 872,6	2 207 761,5
	31	475 894,4	2 207 793,4
	32	475 959,4	2 207 888,3
	33	475 990,1	2 207 866,8
	34	475 925,5	2 207 912,1
	35	475 934,8	2 207 905,5
	36	475 863,6	2 207 801,5
	37	475 834,2	2 207 758,6
	38	475 793,0	2 207 720,5
	39	475 782,2	2 207 710,6
	40	475 680,0	2 207 820,7
	41	475 543,7	2 207 927,0
	42	475 761,0	2 207 690,9

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

№ 27-20Д от 09.03.2020 г.

ГАП	Тимонов	
Нач. отдела	Токарь	
Выполнил	Токарь	

Основная часть.
Приложение к чертежу планировки территории

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	

ГУП «Архитектурно-планировочное бюро»

	43	475 679,3	2 207 615,4
	44	475 560,8	2 207 744,1
	45	475 516,3	2 207 703,1
	46	475 664,4	2 207 601,7
	47	475 572,9	2 207 517,1
	48	475 561,7	2 207 500,7
	49	475 532,4	2 207 520,7
	50	475 476,6	2 207 551,7
	51	475 452,7	2 207 550,1

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.

№ 27-20Д от 09.03.2020 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Директор _____ **Е.Г. Ершов**

ГАП _____ **Н.А.Тимонов**

г. Белгород – 2020

Введение

Подготовка документации по планировке территории и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области выполнена на основании договора от 09 марта 2020 года № 27-20Д и постановления администрации Старооскольского городского округа от 25 марта 2020 г. № 760 «О подготовке документации по планировке территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области» и на основании концепции, предоставленной заказчиком.

Планируемое наименование проектируемой территории – «Садовые кварталы».

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 и правил землепользования и застройки городского округа.

Целью разработки проекта планировки территории является строительство микрорайона многоквартирной застройки.

Проект планировки соответствует требованиям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- «СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденному Приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/пр, в редакции Приказа Минстроя России от 10 февраля 2017 года № 86/пр»;
- постановления Главного государственного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 (редакция от 25 апреля 2014 года) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте России 25 января 2008 года № 10995)
- Генерального плана Старооскольского городского округа Белгородской области, утвержденного распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области № 184 от 14 марта 2018 года «Об утверждении

генерального плана Старооскольского городского округа Белгородской области» (далее – Генплан);

- Правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденных распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области № 280 от 15 марта 2018 года «Об утверждении правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области» (далее – Правила);

- Местных и региональных нормативов градостроительного проектирования.

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Основаниями для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства являются:

- положения Генерального плана Старооскольского городского округа до 2028 года;
- Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа;
- природно-климатические условия;
- инженерно-геологические условия и сложившийся рельеф территории;
- зоны с особыми условиями использования территории;
- требования нормативной документации в части размещения жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры

1.1. Градостроительная ситуация

Город Старый Оскол располагается в 153 км к северо-востоку от Белгорода.

Проектируемый микрорайон «Садовые Кварталы» располагается в центральной части города Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова.

С северо-востока территория проекта планировки ограничена проспектом Алексея Угарова, с юго-востока – граничит с перинатальным центром и ГСК «Уют», с юга – территорией детского дома, с юго-запада - ул. Мичурина, с запада полосой отвода железной дороги, с северо-запада - ТЦ «Ашан».

Планировочные решения территории микрорайона «Садовые Кварталы» разработаны на основании действующей градостроительной документации.

Согласно Правилам землепользования и застройки в Старооскольском городском округе на проектируемой территории в границах разработки проекта планировки установлена территориальная зона Ж1 (перспективная) (Зоны многоэтажной жилой застройки).

Положения проекта планировки соответствуют градостроительному регламенту видов разрешенного использования указанной территориальной зоны.

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

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства в целях многоквартирного жилищного строительства;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства социального назначения.

Архитектурно-планировочная структура планируемой территории учитывает размещение существующей застройки, а также увязана с планировочной структурой города Старый Оскол в целом.

Планировочные решения проектируемых жилых групп базируются на следующих тезисах:

- проницаемость территории;
- связанность с городскими пространствами;
- общественные пространства для жителей района;
- четкое разделение на общественное/приватное жилье;
- сомасштабный человеку размер двора;
- сомасштабная человеку высота застройки;
- иерархия пространств;
- вариативность застройки и размеров двора;
- дворы без машин;
- активный фронт первых этажей;
- пешеходная доступность любых функций - 7-8 минут.

1.2. Соответствие действующей градостроительной документации

Генеральным планом Старооскольского городского округа до 2028 года, территория микрорайона определена как благоприятная для строительства.

Фактическое освоение территории микрорайона на момент разработки соответствует положениям Генерального плана Старооскольского городского округа до 2028 года.

Согласно Правилам землепользования и застройки в Старооскольском городском округе на проектируемой территории в границах разработки проекта планировки установлена территориальная зона Ж1 (перспективная) – зона многоэтажной жилой застройки.

Положения проекта планировки соответствуют градостроительному регламенту видов разрешенного использования указанной территориальной зоны.

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

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства в целях многоквартирного жилищного строительства;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства социального назначения.

Проектом планировки определены отступы от красных линий (линии регулирования застройки) 3 м.

1.2. Природно-климатические условия

Климат Старооскольского городского округа умеренный, зона увлажнения – слабо засушливая, среднегодовые направления ветра северо-восточные и западные. Климатическая характеристика приведена по информации Росгидромет таблица таблице 2.

Климатическая характеристика

Таблица 1.

1. Средняя годовая температура наружного воздуха, (°С) + 6,2

2. Средняя месячная и годовая температура воздуха (°С)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
-8,3	-8,3	-2,8	0,3	7,1	14,7	18,3	19,8	18,8	13,0	6,1	0,5	-4,5	-0,2	6,2

3. Средняя максимальная температура наружного воздуха наиболее жаркого месяца (июль), (°С) +26,1

4. Абсолютный максимум температуры наружного воздуха, (°С) +11

5. Средняя минимальная температура воздуха наиболее холодного месяца (февраль), (°С) -12,2

6. Абсолютный минимум температуры наружного воздуха, (°С) -37

7. Повторяемость направления ветра и штилей (%)

С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
10	11	11	17	12	11	11	17	8

8. Среднемесячная и годовая скорость ветра (средние многолетние данные)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
4,8	5,2	5,0	4,6	4,2	3,7	3,4	3,3	3,5	4,0	4,7	4,7	4,3

9. Коэффициент, зависящий от стратификации атмосферы 180

10. Коэффициент рельефа местности 1

11. Скорость ветра обеспеченностью 5% и менее 8 м/с

12. Сумма осадков по месяцам и за год (мм)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
93	38	20	40	50	40	50	59	51	49	48	48	583

Глубина промерзания грунтов по СНиП II-А-6-62 принимается равной для суглинистых грунтов 1,0 м, для супесей и мелкозернистых пылеватых песков 1,20 м.

Микроклиматические условия отдельных участков территории в границах района определяются их принадлежностью к особенностям рельефа местности, влиянием водохранилища и других водных объектов, озелененными пространствами (в частности лесным массивом).

Вывод

Территория Старооскольского округа характеризуется средним потенциалом самоочищения от загрязнения воздуха, в связи с чем необходимо при оценке и разработке мероприятий по защите и снижению уровней загрязнения воздушного бассейна ориентироваться и учитывать метеорологические характеристики и коэффициенты, определяющие условия рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере, согласно данным Белгородской лаборатории по контролю загрязнения атмосферы (БЦГМС), и их величины.

1.3 Инженерно-геологические условия

Грунтами оснований для зданий и сооружений будут служить пески, суглинки, а также выветренный мел.

С поверхности повсеместно залегает слой чернозема (гумусированный песок) мощностью от 0,5 до 1,5-2,0 м.

В юго-западной и западной части округа широкое распространение имеют аллювиальные пески мощностью 0,6-14,0 м желтовато-серого, бурого и серовато-бурого цвета, от маловажных до водонасыщенных, средней крупности с линзами мелкого, реже пылеватого, плотные и средней плотности.

В толще песков встречаются прослои и линзы суглинков и супесей.

Физико-технические свойства песков следующие: естественная влажность 1,7 -0,7, объемный вес 1,59-2,04, коэффициент пористости:

для песков средней крупности рыхлых – 0,712-0,862;

средней плотности – 0,560-0,698 (средний 0,610);

плотных - 0,365- 0,545 (средний 0,501);

Для мелких песков:

средней плотности - 0,609-0,714 (средний 0,662);

плотных - 0,385-0,589 (средний 0,495);

Для пылеватых песков - 0,328;

степень влажности - 0,07 - 0,49;

Угол естественного откоса (общий для всего слоя):

в сухом состоянии - 28-35;°

под водой - 21-27;°

Угол внутреннего трения - 21-26.°

Местами на глубине заложения оснований встречены суглинки бурые, желто-бурые, твердые до тугопластичных, от легких до тяжелых, местами пылеватые, среднесжимаемые.

Основные физико-технические показатели следующие:

* естественная влажность - 9,6-25,2;
* объемный вес - 1,65-2,08;
* коэффициент пористости - 0,458-0,953;
* степень влажности - 0,38-0,95;
* предел раскатывания - 9,0-29,6;
* удельное сцепление - 0,18-0,48;
* угол внутреннего трения - 15-20;°
* модуль деформации - 31,8-243;
* коэффициент фильтрации - 0,041 м/сутки.

В северо-восточной части территории на глубине заложения оснований встречен мел туронского яруса, белый, писчий, в кровле сильно выветреный, ниже слабо выветреный, влажный до сильно влажного (степень влажности 0,55-0,94), от твердой до текучей консистенции, естественная влажность 27,1-38,39, объемный вес 1,44-1,82.

Нормативное давление на мел может быть принято 1,8-2,0 кг/см.

По данным штампоопытов получены следующие значения модулей деформации: на сильно выветрелый мел - Е=75-100кг/см2 , на выветрелый мел - К=150-170 кг/см2, на слабовыветрелый мел - Е=300-400 кг/см2.

В виде прослоев и линз на различной глубине часто встречаются супесибуровато-серого и желто-бурого цвета, от твердой до пластичной консистенции, от легких до тяжелых. Основные физико-технические показатели супесей следующие:

естественная влажность - 8,11-13,82;

средний объемный вес - 2,01;

коэффициент пористости - 0,334-0,646;

степень влажности - 0,49-0,98;

предел раскатывания - 12,98-16,51;

среднее удельное сцепление - 0,19;

угол внутреннего трения – 18°.

На пониженных участках рельефа в период весеннего снеготаяния интенсивных дождей могут быть встречены временные грунтовые воды типа «верховодки».

Грунтовые воды обладают средней углекислой агрессивностью по отношению к бетону нормальной плотности.

Коррозийная активность грунтов до глубины 2,0 м по отношению к остальным конструкциям низкая (удельное электрическое сопротивление более 1000 мм), местами средняя с очагами повышенной и высокой.

Выводы:

В данных инженерно-геологических условиях возможно проектирование самых различных видов фундаментов, в том числе свайных, ленточных, столбчатых и других. Выбор типа фундаментов зависит от местоположения и технической характеристики зданий.

При свайном варианте фундаментов длина свай рекомендуется от 4 до 8 м. Несущая способность свай в зависимости от глубины оставляет 40-55 тонн.

На участках близкого залегания грунтовых вод при заложении фундаментов ниже уровня грунтовых вод в строительные котлованы будет наблюдаться поступление воды. Ориентировочный приток на 1 $м^2$ дна котлована можно принять 0,24 $м^3$/час в песках средней крупности и 0,07-0,08 $м^3$/час - суглинках, в связи с чем необходимо предусматривать крепление стенок котлованов от оплывания.

1.4. Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории на планируемом участке определены на основании требований:

- Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;
- Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы;

- Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Правил устройства электроустановок (шестое издание, дополненное с исправлениями ГОСЭНЕРГОНАДЗОР, Москва, 2000 г.).

Основными зонами особых условий использования на территории микрорайона являются:

* охранные зоны сетей инженерного обеспечения, в том числе от воздушных линий электропередач высокого напряжения (0,6 - 25 метров от сети);
* нормативные расстояния от жилых зданий до трансформаторных подстанций подстанции - 10 м;
* нормативные расстояния от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки - 50 м, при условии применения шумозащитных сооружений, обеспечивающих требования СП 51.13330 - не менее 25 м;
* санитарно-защитная зона железной дороги ЮВЖД направление Москва – Донбасс – 100 м;
* санитарно-защитная зона ТЦ «Ашан» – 50 метров;
* санитарно-защитная зона ГСК «Уют» – 50 метров;
* зоны санитарной охраны источников водоснабжения - 50 метров от скважины.

Санитарно-защитные зоны объектов, совмещающиеся с другими территориальными зонами, накладывают ограничения на основную и вспомогательную деятельность соответствующей территориальной зоны и самостоятельной территориальной зоны не образуют.

На части территории микрорайона, на которую накладываются санитарно-защитные зоны не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, спортивные сооружения открытого типа, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. Результаты инженерных изысканий

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий приведен в приложении 1.

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

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.

Генеральным планом развития Старооскольского городского округа до 2028 года на территории микрорайона предусмотрено размещение следующих объектов местного значения, относящихся к области образования:

- дошкольное образовательных учреждения;
- общеобразовательное учреждение.

Местоположение и планируемые параметры объектов местного значения обоснованы требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования Старооскольского городского округа, утвержденных решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 15 июня 2017 года № 562, в части минимально допустимого уровня обеспеченности указанными объектами и минимально допустимым уровнем территориальной доступности.

Таблица 2

Характеристика обеспеченности проектируемого микрорайона объектами, относящимися к области образования

№	Наименование	Нормативный показатель			Расчетный показатель		Максимально допустимый уровень территориальной доступности, м
		Ед. изм.	Мощность на 1 тыс чел.	Территория	Мощность, мест	Территория, га	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты местного значения, относящиеся к области образования							
1	Детские дошкольные учреждения	мест	52	35 кв.м на 1 чел.	257 (1 ДОУ)	1,26	450
2	Общеобразовательные учреждения	мест	137	40 кв.м на 1 чел.	678 (1 нач. школа)		750

3.1. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Правилами землепользования и застройки в г. Старый Оскол часть территории микрорайона определена для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Требованиями Правил землепользовании и застройки Старооскольского городского округа установлены следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения для следующих территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в целях жилищного строительства:

Таблица 3

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование объекта	Ед. изм.	Расчетный показатель	Наименование объекта	Ед. изм.	Расчетный показатель	Наименование объекта	Ед. изм. на 1000 чел	Расчетный показатель
-	-	-	Стоянки для автомобилей многоквартирной жилой застройки, в т.ч.: - постоянного хранения; - гостевых.	м/м на 1 кв.	1,5 1 0,5	Детские дошкольные учреждения	мест	100
			Стоянки для встроенных нежилых помещений жилых домов	м/м на 30 кв.м	1	Общеобразовательные учреждения	мест	110
			Стоянки для торговых центров, универмагов, магазинов: - с площадью торговых залов более 200 кв. м - с площадью торговых залов менее 200 кв. м	м/м на 100 м2 торг. площ.	14 5-7	Поликлиника	посещ. в смену	18,15
			Стоянки для поликлиник	м/м на 100 посет.	3	Аптеки	По радиусу доступности 500 м	-
			Стоянки для ресторанов и кафе	м/м на 100	20	Предприятия торговли, в т.ч.:	кв. м торг. площ.	700 250

				мест		- продовольственных товаров - непродовольственных товаров		450
			Стоянки для спортивных зданий и сооружений с трибунами	м/м на 100 посет.	10	Предприятия общественного питания	мест	16
			Стоянки для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	м/м на 100 раб.	10	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	4
			Стоянки для учреждений управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения: а) областного, федерального значения; б) муниципального значения	м/м на 100 раб.	20 10	Отделение и филиал банка	опер. место	0,5
			Стоянки для театров, цирков, кинотеатров, концертных залов, музеев, выставок	м/м на 100 зрителей	30	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	кв. м	60
						Спортивно-досуговый комплекс	кв.м	140

						Отделение связи	по нормам и правилам Министерст в связи РФ	-
Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование объекта	Ед. изм.	Расчетный показатель	Наименование объекта	Ед. изм.	Расчетный показатель	Наименование объекта	Ед. изм.	Расчетный показатель
-	-	-	Стоянки для автомобилей многоквартирной жилой застройки, в т.ч.: - постоянного хранения; - гостевых	м	400	Детские дошкольные учреждения	м	450
			Стоянки для встроенных нежилых помещений жилых домов	м	400	Общеобразовательные учреждения	м	750
			Стоянки для торговых центров, универмагов, магазинов: - с площадью торговых залов более 200 кв. м - с площадью торговых залов менее 200 кв. м	м	250	Поликлиника	м	1000
			Стоянки для поликлиник	м	250	Аптеки	м	500
			Стоянки для ресторанов и кафе	м	250	Предприятия торговли, в т.ч.:	м	500

						- продовольственных товаров - непродовольственных товаров		
			Стоянки для спортивных зданий и сооружений с трибунами	м	250	Предприятия общественного питания	м	500
			Стоянки для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	м	100	Предприятия бытового обслуживания	м	500
			Стоянки для учреждений управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения	м	250	Отделение и филиал банка	м	500
			Стоянки для театров, цирков, кинотеатров, концертных залов, музеев, выставок	м	250	Отделение связи	м	500
						Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	м	500
						Спортивно-досуговый комплекс	м	1500

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Основные мероприятия по обеспечению безопасности жизнедеятельности населения предусмотрены Муниципальной программой «Обеспечение безопасности жизнедеятельности населения на территории Старооскольского городского округа», утвержденной постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 30 октября 2014 года № 3670.

Территория рассматриваемого микрорайона обслуживается пожарно-спасательной частью №6, расположенной по адресу: г. Старый Оскол, ул. Ерошенко, 3. Расчетное время прибытия с момента сообщения составляет 7 минут, что соответствует требованиям ст.76 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», в соответствии с которыми что время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 10 минут.

При проектировании проездов и пешеходных путей должна быть обеспечена возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям и доступ пожарных с автолестницами или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

Подъезд пожарных машин должен быть обеспечен с двух продольных сторон - к зданиям многоквартирных жилых домов и зданиям предприятий обслуживания населения.

Территория микрорайона в пределах противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями, а также участки, прилегающие к жилым домам, должны своевременно очищаться от горючих отходов, мусора, тары, опавших листьев, сухой травы и т.п. Горючие отходы, мусор и т.п. следует собирать на специально выделенных площадках в контейнеры или ящики, а затем вывозить.

Противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями не разрешается использовать под складирование материалов, оборудования и тары, для стоянки транспорта.

Территория микрорайона должна иметь наружное освещение в темное время суток для быстрого нахождения пожарных гидрантов, наружных пожарных лестниц и мест размещения пожарного инвентаря, а также подъездов к входам в здания и сооружения. Места размещения (нахождения) средств пожарной безопасности должны быть обозначены знаками пожарной безопасности, в том числе знаком пожарной безопасности «Не загромождать».

Комплекс мероприятий по обеспечению пожарной безопасности зданий и сооружений, внутридворовых территорий жилой застройки, территорий объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания должны быть разработаны в составе проектной документации и в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и Федерального закона от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций должны быть выполнены по отдельному проекту специализированными организациями.

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются:

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте.

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера включают:

- защиту систем жизнеобеспечения населения – осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;
- меры по снижению аварийности на транспорте – введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;
- снижение возможных последствий ЧС природного характера – осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развитие пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле- и ветрозащите путей сообщения.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах – проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;
- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций – систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновение чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Система оповещения о ЧС выполняется аналогично сигналам оповещения ГО.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций (ЧС) техногенного характера могут быть:

- авария при дорожно-транспортном происшествии (ДТП) с участием автоцистерны для перевозки легковоспламеняющейся жидкости (ЛВЖ), так как объекты строительства расположены вдоль улиц, по которым может осуществляться транспортировка взрывопожароопасных грузов (типа бензин) автомобильными цистернами;
- взрыв легкового автомобиля;
- взрыв грузового автомобиля;
- взрыв газопровода среднего давления.

В ходе эксплуатации объектов следует предусматривать контроль со стороны государственных надзорных органов, комиссии за содержанием и исправностью строительных конструкций, инженерных коммуникаций, проведением планово-предупредительных ремонтов здания и оборудования в установленные сроки, контроля выполнения правил пожарной безопасности.

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

5.1. Оценка воздействия на окружающую среду

Особо охраняемые заказники, заповедники, памятники природы на участке проекта планировки не зарегистрированы. Представители флоры и фауны, занесенные в Красную книгу, на отведенном участке не выявлены. Водоемы отсутствуют.

В период строительства может иметь место воздействие на все компоненты природной среды:

1. Работа строительной техники и использование при строительстве химических составов, красителей создают угрозу загрязнения поверхностных и подземных вод. Случайные проливы на землю, смывание их ливневыми водами, попадание в водные объекты, просачивание в подземные воды способны внести определенный вклад в загрязнение поверхностных и грунтовых вод. На период эксплуатации загрязняющее воздействие может оказать антропогенная нагрузка на территорию и проводимая на ней хозяйственная деятельность;
2. Загрязнение атмосферного воздуха – один из наиболее сильнодействующих факторов негативного воздействия антропогенной деятельности на состояние окружающей природной среды, основная доля выбросов приходится на транспортные средства.

Учитывая технологию организации строительства и неодновременность работы машин за весь период строительства, негативное воздействие будет оказываться непродолжительное время и только при работе двигателей внутреннего сгорания строительной техники, легкового и грузового автотранспорта с максимальными разовыми выбросами.

В период эксплуатации выбросы загрязняющих веществ в атмосферу будут производить личные транспортные средства жителей.

3. Воздействие во время строительства на почвенно-растительный покров (ПРП) определяется технологией проведения строительных работ и условиями местности.

В границах разработки проекта планировки к потенциальным источникам техногенного нарушения земель следует отнести основные строительные работы и работу строительно-монтажных и транспортных средств.

Негативные воздействия на земельные ресурсы, почвы и ландшафт оказывают нарушения почвенного покрова в связи с проведением земляных работ, захламление ландшафта строительными материалами.

Основное значение имеют механические нарушения поверхности почвы под влиянием передвижных транспортных средств, земляных и строительных работ. Механические нарушения носят, как правило, локальный характер. Частичное разрушение, уплотнение и изменение физических свойств почвы может быть вдоль временных проездов транспорта, на площадках складирования снятого плодородного слоя почвы и минерального грунта.

4. Работы по строительству будут выполняться в условиях сложившейся планировочной структуры, на территории планируемого микрорайона «Садовые кварталы» без вырубки и пересадки деревьев и кустарников, воздействие на почвенный растительный покров будет минимальным. Воздействие на растительный мир при эксплуатации планируемых к размещению объектов капитального строительства характеризуется возделыванием земли с целью выращивания растительности для декора и ландшафтного устройства территории.

5. Основным воздействием, представляющим угрозу и беспокойство популяциям позвоночных животных при проведении работ по строительству, будет являться присутствие большого числа людей, шум от работы технических и транспортных средств (фактор беспокойства). Прямое воздействие негативных факторов на фауну обуславливается шумом транспортных и строительных средств, созданием искусственных препятствий на местах сезонных миграций, разрушением кормовых и защитных биотопов животных. Косвенное воздействие проявляется в сокращении кормовых площадей, уменьшении уровня их ремизности, загрязнении природной среды, нарушении трофических связей, аккумулировании токсических веществ в организмах животных и др.

6. В период строительства объектов жилого и общественного назначений будут образовываться в основном отходы III-V класса опасности. В период эксплуатации объектов капитального строительства будут образовываться твердые коммунальные отходы. Рекомендуемая норма накопления твердых коммунальных отходов - 190 – 225 кг на человека в год.

7. При возведении объектов капитального строительства основным источником шума и вибрации будет строительная техника, во время

эксплуатации объектов капитального строительства влияния на существующую акустическую обстановку оказываться не будет.

5.2. Мероприятия по охране поверхностных и подземных вод

В период строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предусмотренные технологические и водоохранные мероприятия позволят свести к минимуму загрязнения поверхностных и подземных вод:

- при проведении строительных работ использование воды из подземных источников не предусматривается;
- при проведении строительных работ на производственные нужды используется привозная вода;
- вода для питьевых нужд применяется бутилированная;
- канализование объектов автономное с использованием биотуалетов или септиков с приемом хозяйственно-фекальных сточных вод в специальные аккумулирующие емкости с последующим их удалением спецтранспортом из района строительства;
- оснащение мест проживания бригад и строительных площадок контейнерами для бытового и строительного мусора;
- в период строительства не допускается загрязнение и захламление территории, сжигание мусора;
- заправка строительной техники и хранение ГСМ исключается, случайные проливы ГСМ необходимо немедленно собрать песком, а загрязненные места обезвредить;
- организация контроля строительных конструкций и материалов на предмет соответствия качества применяемых материалов в части содержания токсичных веществ, опасных для растительного и животного мира;
- исключение пересыпки сыпучих строительных материалов на строительной площадке;
- для отвода загрязненных поверхностных вод с территории микрорайона предусмотрена ливневая канализация, собирающая их и пропускающая через очистные сооружения, после чего поверхностные воды сбрасываются;
- устройство защитной гидроизоляции сооружений, являющихся потенциальными источниками загрязнения подземных вод.

Планируемые водоохранные мероприятия исключат негативное воздействие на поверхностные и подземные воды. Реализация проекта планировки не окажет влияния на поверхностные и подземные воды.

5.3. Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Мероприятия по охране атмосферного воздуха направлены на предупреждение загрязнения воздушного бассейна выбросами работающих машин и механизмов на территории проведения строительных работ и прилегающей селитебной территории.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха от загрязнения выбросами вредных веществ являются в основном организационными, контролирующими топливный цикл и направленными на сокращение расхода топлива и снижение объема выбросов загрязняющих веществ.

Состав мероприятий:

- использование только исправных транспортных средств, машин и механизмов, снабженных по возможности нейтрализаторами для повышения степени очистки отработавших газов двигателей от продуктов неполного сгорания;
- поддержание технического состояния строительных машин, механизмов и транспортных средств согласно нормативным требованиям по выбросам вредных веществ;
- тщательная регулировка топливных механизмов в процессе работы;
- сокращение продолжительности работы двигателей строительно-монтажной техники на холостом ходу;
- техника должна проходить контроль токсичности и дымности выхлопных газов на специальных контрольных пунктах;
- движение автотранспорта и других передвижных источников по территории участка планировки согласно схеме организации движения транспорта и пешеходов, при необходимости введение ограничений передвижений;
- укрытие кузова машин тентами при перевозке сильнопылящих грузов по территории участка планировки;
- осуществление заправки машин, механизмов и автотранспорта в отведенных местах за пределами проекта планировки.

5.4. Мероприятия по охране и рациональному использованию почв и земельных ресурсов

В пределах участка проекта планировки отсутствуют земли рекреационного назначения, особо охраняемые заказники, заповедники, памятники природы.

Реализация проекта планировки не приведет к изъятию плодородных земель.

Эксплуатация объектов капитального строительства не будет оказывать негативного воздействия на земли окружающей территории.

Проектом предусмотрен комплекс технических решений и мероприятий по защите земельных ресурсов от нарушения и загрязнения

обеспечивает снижение до минимальных размеров негативное воздействие на почвы и земельные ресурсы:

- обустройство временных проездов на строительных площадках из железобетонных плит по песчаной подготовке;
- снятие почвенного слоя с территории, занимаемой застройкой и проездами с твердым покрытием, складирование плодородного слоя почвы с последующим его использованием при рекультивации;
- исключение проливов горюче-смазочных материалов;
- запрещение использования неисправных, пожароопасных транспортных и строительно-монтажных средств;
- работы, связанные с повышенной пожароопасностью (сварка), должны проводиться специалистами соответствующей квалификации, строительные площадки должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения (ящики с песком, асбестовые полотенца, огнетушители).

Все строительные работы должны проводиться в пределах отвода земли, определенной проектом в соответствии с нормами отвода земель. Производство строительно-монтажных работ, движение строительных машин и транспорта, складирование и хранение материалов, а также захоронение отходов в местах, не предусмотренных проектом производства работ, не допускается.

После окончания реконструкции предусматривается рекультивация нарушенных земель.

5.5. Мероприятия по охране растительности

Для предотвращения негативных последствий на растительный мир запрещается засорение территории бытовыми отходами и отбросами, свалка мусора и строительных остатков.

Основные грузы и грузы местной базы стройиндустрии необходимо доставлять к месту строительства по дорогам с твердым покрытием.

С целью предотвращения негативных последствий от вероятности возникновения пожаров необходимо строго следовать Правилам пожарной безопасности, которые являются обязательными для всех предприятий, организаций, учреждений, других юридических лиц и граждан.

В пожароопасный сезон, то есть в период момента схода снегового покрова до наступления устойчивой дождливой осенней погоды или образования снегового покрова, запрещается бросать горящие спички, окурки и горячую золу из курительных трубок, оставлять промасленный или пропитанный бензином, керосином или иными горючими веществами обтирочный материал в не предусмотренных специально для этого местах, заправлять горючим топливные баки двигателей внутреннего сгорания при работе двигателя, использовать машины с неисправной системой питания двигателя, а также курить или пользоваться открытым огнем вблизи машин, заправляемых горючим.

Целесообразно проведение:

- складирования и последующего использования почвенного покровного слоя в соответствии с ГОСТ 17.4.3.02-85
- рекультивации земель с целью скорейшего восстановления естественного растительного покрова и уменьшения риска эрозионных процессов.

5.6. Мероприятия по охране животного мира

В пределах участка проекта планировки отсутствуют земли рекреационного назначения, особо охраняемые заказники, заповедники, памятники природы.

Представители фауны, занесенные в Красную книгу, на участке проекта планировки не выявлены.

Комплекс природоохранных мероприятий, направленный на минимизацию прямого и косвенного негативного воздействия строительства и эксплуатации объекта на животный мир, будет способствовать сохранению биоразнообразия территории строительства:

- производство строительно-монтажных работ ограничено территориями участков, на которых планируется размещение объектов капитального строительства;
- перемещение строительной техники осуществляется в пределах специально отведенных дорог;
- размещение бытовок рабочего персонала, монтажных площадок строительной техники предусматривается в пределах строительных площадок;
- после завершения строительных работ осуществляется рекультивация нарушенных земель и почвенного покрова.

5.7. Охрана окружающей среды при складировании (утилизации) отходов

Предельный объем временного накопления отходов на территории объекта определяется в соответствии с требованиями экологической безопасности: наличие свободных площадей для временного хранения отходов, соблюдение условий беспрепятственного подъезда транспорта для погрузки и вывоза отходов на объекты постоянного размещения, периодичность вывоза отходов и т.д. Кроме того, при временном накоплении отходов необходимо учитывать класс опасности отходов, их физико-химические и опасные свойства (взрывоопасность, пожароопасность и т.д.).

Для предотвращения опасности загрязнения окружающей среды в процессе строительства объекта предусмотрена организация специальных площадок для хранения строительных материалов и временного хранения отходов, образующихся в процессе строительно-монтажных работ.

В процессе работ по возведению объектов капитального строительства, образуются строительные отходы, которые по мере образования будут складироваться на специально организуемых площадках, откуда будут направляться на лицензированные предприятия для переработки, обезвреживания или захоронения. Рабочий персонал должен следить за сортировкой отходов и не допускать смешивания различных отходов.

Техническое обслуживание и текущий ремонт дорожно-строительной техники, используемой при ведении строительных работ, производится на базе владельцев техники и в настоящем проекте не рассматриваются.

Условия образования, сбора, временного хранения и утилизации отходов объектов в период строительства и эксплуатации не приведут к ухудшению экологической обстановки в районе расположения объектов.

5.8. Мероприятия по защите от шума и вибрации

Необходимо предусмотреть следующие мероприятия для уменьшения негативного влияния шума на население:

- проводить строительные работы в дневное время суток с минимальным количеством машин и механизмов;
- непрерывное время работы техники с высоким уровнем шума (бульдозер, экскаватор и т.п.) в течение часа не должно превышать 10-15 минут, что позволит снизить эквивалентный уровень шума до 8 дБА (согласно ГОСТ 23337-78);
- ограничить скорость движения автомашин по стройплощадке до 5-10 км/час, что позволит снизить уровень шума на 30lg10/20= 9 дБА;
- ограждать работающие компрессоры шумозащитными экранами, высотой 2,5м;
- исключить работу оборудования, имеющего уровень шума, превышающий допустимые нормы;
- исключить производство прочих работ, сопровождаемых шумами с превышением допустимой нормы.

Проектом предусмотрен комплекс природоохранных мероприятий, направленный на максимально возможное снижение воздействия объекта на все компоненты природной среды.

При строительстве и эксплуатации объекта не прогнозируются аварийные ситуации, которые могут оказать существенное влияние на окружающую среду в районе размещения объекта.

Осуществление проекта не окажет отрицательного воздействия на демографическую ситуацию, состояние здоровья населения и будет иметь положительный эффект в социально-экономической составляющей развития городского округа.

При выполнении предусмотренного проектом комплекса природоохранных мероприятий, выполнение работ по реализации проекта планировки и эксплуатации планируемых к размещению объектов

капитального строительства, оказывают допустимое воздействие на окружающую среду.

6. Обоснование очередности планируемого развития территории

На момент разработки документации по планировке территории микрорайона «Садовые кварталы» на рассматриваемой местности существует старый фруктовый сад и березовая роща, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения отсутствуют.

Развитие микрорайона планируется осуществить в 15 этапов в сроки реализации Генерального плана Старооскольского городского округа до 2028 года.

Первые 3 этапа развития микрорайона будут застроены в пределах земельного участка с кадастровым номером 31:06:0203001:246 домами среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (7 – 16 этажей).

Дальнейшее развитие микрорайона будет осуществляться в пределах территории, отведенной под комплексное устойчивое развитие.

7. Санитарная очистка территории

Предусматривается плановая очистка территории с удалением и обезвреживанием мусора и других твердых коммунальных отходов. Договоры оказания услуг на санитарную очистку заключаются между собственниками помещений (управляющей организацией, товариществом собственников жилья или иным специализированным потребительским кооперативом) и специализированными организациями, осуществляющими вывоз мусора и его утилизацию.

Очистка территории от мусора и нечистот в микрорайоне производится по планово-регулярной схеме. При сборе и вывозе твёрдых коммунальных отходов (ТКО) применяется система несменяемых сборников - сбор коммунальных отходов в мусоросборники и перегрузка их в мусоровозы на месте, без вывоза контейнеров.

Норма накопления ТКО, включая мусор общественных, торговых, учебных и других учреждений, мелких предприятий, принимается 1,5 $м^3$/год на одного человека, в соответствии с Генеральным планом Старооскольского городского округа до 2028 года.

Количество ТКО для территории проекта планировки по расчёту составляет не менее 7428 $м^3$/ год .

Для сбора твёрдых бытовых отходов в многоквартирных жилых домах устанавливаются:

- стандартные (объем=0,75 $м^3$) герметичные контейнеры из оцинкованного железа, пластмасс, металла, обработанные антикоррозионным и антиадгезионным покрытием;

- заглубленные контейнеры для сбора коммунальных отходов (объем до 5 м^3);

- заглубленные контейнеры для сбора крупногабаритного мусора.

Размещение и размеры мусоросборных площадок на территории среднеэтажной жилой застройки разрабатывается в составе проектной документации.

Вывоз мусора предусматривается контейнеровозами, мусоровозами и самосвалами.

Твёрдые коммунальные отходы вывозятся на городскую свалку и мусороперерабатывающий комплекс.

8. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия

В границах проектируемого микрорайона, предназначенного для строительства многоквартирной застройки, отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. Участок расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия. (Письмо управления Государственной охраны объектов культурного наследия Белгородской области см. приложение к Разделу 4).

Согласно статье 36 п.4 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ и постановлению Правительства Белгородской области «Об охране археологического наследия Белгородской области» от 4 июня 2004 года №55-пп, в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признакамиобъекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия (фрагменты керамических сосудов, изделий из железа, бронзы, камня, кости и т.д.), заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

9. Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения должны быть разработаны индивидуально в составе проектной документации и в соответствии с требованиями:

- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения»

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.

№ 27-20Д от 09.03.2020 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области

Проект межевания территории.

Основная часть.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Директор _____ **Е.Г. Ершов**

ГАП _____ **И.А.Тимонов**

г. Белгород – 2020

Введение

Подготовка документации по планировке территории и проекта межевания территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области выполнена на основании договора от 09 марта 2020 года № 27-20Д и постановления администрации Старооскольского городского округа от 25 марта 2020 года № 760 «О подготовке документации по планировке территории в районе детской многопрофильной больницы по проспекту Алексея Угарова в городе Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области» и на основании концепции, предоставленной заказчиком.

Проект межевания территории подготовлен в составе документации по планировке территории для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

1. Анализ существующего положения

Планируемый микрорайон «Садовые Кварталы» располагается в центральной части города Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова.

С северо-востока территория проекта планировки ограничена проспектом Алексея Угарова, с юго-востока – граничит с перинатальным центром и ГСК «Уют», с юга – территорией детского дома, с юго-запада - улицей Мичурина, с запада полосой отвода железной дороги, с северо-запада - ТЦ «Ашан».

Площадь проектируемой территории –22,17 га.

Сведения о ранее образованных земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1

Перечень сформированных и зарегистрированных в ЕГРН земельных участков на территории проекта межевания

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м.
В границах комплексного устойчивого развития территории (далее – КУРТ)			
1	31:06:0203001:171	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	90
2	31:06:0203001:232 (временный)	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	2581
3	31:06:0203001:245	Для многоэтажной застройки	6 571 в границах проекта межевания территории

4	31:06:0203001:270	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	89742
За пределами границ территории КУРТ			
5	31:06:0203001:5	-	16 170 в границах проекта межевания территории
6	31:06:0203001:246	Для многоквартирной застройки	18511

На земельном участке с кадастровым номером 31:06:0203001:270 имеются объекты незавершенного строительства, в том числе линейные 31:06:0203001:220, 31:06:0203001:221, 31:06:0203001:222, 31:06:0203001:223, 31:06:0203001:224, 31:06:0203001:225, 31:06:0203001:226, 31:06:0203001:227, 31:06:0203001:228, 31:06:0203001:229, 31:06:0203001:230. Данные объекты незавершенного строительства, в том числе линейные, подлежат сносу и снятию с кадастрового учета.

По сведениям ЕГРН на территории КУРТ имеется охранная зона инженерных коммуникаций 31.06.2.2206. Данная зона с особыми условиями использования территории в границах КУРТ подлежит снятию с учета, в связи с демонтажем предмета охраны.

2. Проектное решение

Проектом предлагается:

1. Сохранить границы учтенного земельного участка с кадастровым номером 31:06:0203001:246, расположенного за пределами территории КУРТ, в отношении которого не запланированы преобразования;

2. На территории КУРТ способом объединения образовать единый участок с условным номером: ЗУ КУРТ, площадью 179090 ±17909 кв.м.;

Существование земельных участков 31:06:0203001:171, 31:06:0203001:232, 31:06:0203001:245, 31:06:0203001:270 после объединения с землями неразграниченной государственной собственности или земельными участками муниципальной собственности прекращается, земельные участки 31:06:0203001:171, 31:06:0203001:232, 31:06:0203001:245, 31:06:0203001:270 снимаются с кадастрового учета.

Образовать 24 земельных участка для размещения объектов капитального строительства способом деления учтенных земельных участков, в том числе:

- 8 земельных участков для многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки;
- 1 земельный участок для размещения учреждения дошкольного и начального образования;
- 8 земельных участков для размещения объектов обслуживания автотранспорта;

- 7 земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

3. За пределами территории КУРТ образовать 3 земельных участка и 1 часть земельного участка, в том числе:

- 1 земельный участок для размещения объектов обслуживания автотранспорта;
- 1 часть земельного участка в целях установления публичного сервитута;
- 2 земельных участка, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

Сведения о площади образуемых земельных участков земельных участков и возможных способах их образования приведены в таблице 2, сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, приведены в таблице 3).

Межевание территории планируется осуществить в две очереди.

Вторую очередь межевания выполнить после согласования размещения автостоянок в полосе отвода железной дороги с ОАО «РЖД».

Таблица 2

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования

Условный номер з/у	Площадь з/у, кв.м	Вид территориальной зоны	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования ; Вспомогательные виды разрешенного использования	Возможные способы образования земельного участка
I очередь					
В границах территории КУРТ					
:зу 1	7125	Ж1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), 2.6		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 2	782	Ж1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), 2.6		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 4	10702	Ж1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), 2.6		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 5	11126	Ж1	Среднеэтажная жилая застройка, 2.5		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 6	2962	Пл 1		Обслуживание автотранспорта 4.9	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 7	15450	Ж1	Среднеэтажная жилая застройка, 2.5		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 8	1684	Пл 1		Обслуживание автотранспорта 4.9	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 9	3768	Пл 1		Обслуживание автотранспорта 4.9	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 10	13482	Ж1	Среднеэтажная жилая застройка, 2.5		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 11	6327	Пл 1		Обслуживание автотранспорта 4.9	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 13	9225	Ж1	Среднеэтажная жилая застройка, 2.5		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ

:зу 15	11186	Ж1	Среднеэтажная жилая застройка, 2.5		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 16	15158	Ж1	Среднеэтажная жилая застройка, 2.5		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 17	2534	Пл 1		Обслуживание автотранспорта 4.9	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 18	12865	Ж1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), 2.6		Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 19	112645	Ж1		Дошкольное, начальное и среднее общее образование, 3.5.1	
:зу 20	3440	Пл 1		Обслуживание автотранспорта 4.9	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
II очередь					
За пределами границ территории КУРТ					
:зу 27	6305	Пл 1		Обслуживание автотранспорта 4.9	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 28	16170	Т2		Обслуживание автотранспорта 4.9	Образуется часть земельного участка с кадастровым номером 31:06:0203001:5, в целях установления публичного сервитута.

Таблица 3

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

Условный номер з/у	Площадь з/у, кв.м	Вид территориальной зоны	Основной (вспомогательный) вид разрешенного использования земельного участка	Условно разрешенные виды использования; Вспомогательные виды разрешенного использования	Возможные способы образования земельного участка
I очередь					
В границах территории КУРТ					
:зу 3	7397	Ж1		Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 12	2765	Пл 1		Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 14	4950	Пл 1		Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 21	1402	Пл 1		Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 22	7069	Ж1		Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 23	2702	Ж1		Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ
:зу 24	7125	Ж1		Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Образуются путем раздела з/у с условным номером :ЗУ КУРТ

За пределами границ территории КУРТ					
:зу 25	74	Ж1		Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Образование из земель неразграниченной государственной собственности, находящихся в кадастровом квартале 31:06:0203001
:зу 25	1474	Пл 1		Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Образование из земель неразграниченной государственной собственности, находящихся в кадастровом квартале 31:06:0203001

Таблица 4

Перечень и сведения о площади изменяемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый/ Условный номер з/у	Фактическая площадь з/у, кв.м	Планируемая площадь з/у, кв.м	Вид территориальной зоны	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Возможные способы образования земельного участка
1	31:06:0203001:171	90	-	-	Прекращает свое существование. Снимается с учета.	Объединение земельных участков
2	31:06:0203001:232	2581	-	-	Прекращает свое существование. Снимается с учета.	Объединение земельных участков
3	31:06:0203001:245	6571 в границах проекта межевания территории	-	-	Прекращает свое существование . Снимается с учета.	Объединение земельных участков
4	31:06:0203001:270	89 742	-	-	Прекращает свое существование. Снимается с учета.	Объединение земельных участков
5	:ЗУ КУРТ	179090 ±17909	-	-	Прекращает свое существование.	Деление земельного участка

3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН

Таблица 6

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой подлежит утверждению проект межевания

Условное имя контура	№ точки	Координата X	Координата Y
ГМТ:01	01	476 158,98	2 207 518,99
	02	476 039,23	2 207 509,54
	03	475 839,21	2 207 478,40
	04	475 825,87	2 207 517,67
	05	475 964,15	2 207 719,89
	06	475 891,67	2 207 767,48
	07	475 896,95	2 207 775,98
	08	475 970,73	2 207 728,07
	09	476 000,14	2 207 770,78
	10	476 022,92	2 207 803,88
	11	475 970,72	2 207 840,32
	12	475 990,12	2 207 866,80
	13	475 925,49	2 207 912,06
	14	475 904,98	2 207 881,90
	15	475 843,95	2 207 923,44
	16	475 801,09	2 207 860,18
	17	475 735,67	2 207 904,97
	18	475 723,93	2 207 887,58
	19	475 698,07	2 207 848,08
	20	475 672,25	2 207 808,92
	21	475 562,13	2 207 942,47
	22	475 537,88	2 207 922,01
	23	475 525,57	2 207 908,28
	24	475 524,29	2 207 900,01
	25	475 504,40	2 207 865,42
	26	475 502,97	2 207 841,02
	27	475 489,30	2 207 821,37
	28	475 445,46	2 207 723,75
	29	475 449,23	2 207 660,98
	30	475 452,68	2 207 550,09
	31	475 470,20	2 207 542,96
	32	475 584,90	2 207 481,72
	33	475 681,42	2 207 415,11
	34	475 744,91	2 207 351,68
	35	475 761,22	2 207 360,96
	36	475 764,69	2 207 362,94

ГМТ:01	37	475 779,45	2 207 371,35
	38	475 782,54	2 207 373,04
	39	475 797,55	2 207 380,99
	40	475 800,69	2 207 382,60
	41	475 815,94	2 207 390,09
	42	475 819,13	2 207 391,60
	43	475 834,59	2 207 398,62
	44	475 837,82	2 207 400,03
	45	475 853,49	2 207 406,58
	46	475 856,77	2 207 407,89
	47	475 872,63	2 207 413,97
	48	475 875,94	2 207 415,18
	49	475 891,98	2 207 420,77
	50	475 895,33	2 207 421,88
	51	475 911,53	2 207 426,98
	52	475 914,91	2 207 427,99
	53	475 931,25	2 207 432,59
	54	475 934,66	2 207 433,50
	55	475 951,14	2 207 437,61
	56	475 954,58	2 207 438,41
	57	475 971,18	2 207 442,01
	58	475 974,63	2 207 442,71
	59	475 991,33	2 207 445,81
	60	475 994,81	2 207 446,40
	61	476 011,59	2 207 448,99
	62	476 015,09	2 207 449,48
	63	476 031,94	2 207 451,56
	64	476 035,45	2 207 451,94
	65	476 052,36	2 207 453,51
	66	476 055,88	2 207 453,78
	67	476 072,83	2 207 454,84
	68	476 076,35	2 207 455,00
	69	476 093,33	2 207 455,54
	70	476 096,85	2 207 455,60
	71	476 113,84	2 207 455,63
	72	476 117,37	2 207 455,58
	73	476 134,34	2 207 455,09
	74	476 137,87	2 207 454,93
	75	476 154,83	2 207 453,93