



ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ  
**СТРОЙ-ПРАВО**

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙ-ПРАВО» (ООО «СТРОЙ-ПРАВО»)  
Белгородская область, г. Белгород, ул. Сумская, д. 8, офис 201. тел.: 8(4722)41-19-91, e-mail: [stroypravo31@yandex.ru](mailto:stroypravo31@yandex.ru),  
ИНН/КПП 3123440543/312301001

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ** **(проект планировки территории)**

**расположенной в кадастровом квартале 31:23:0204008, ограниченной  
ул. Республиканская – ул. Некрасова – пер. Головачева в г. Алексеевка  
Белгородской области.**

### **РАЗДЕЛ I.** **Проект планировки территории.** **Графическая часть.**

Директор

Фальков А.А.

г. Белгород - 2023

# Чертеж планировки территории М 1:1500



Координаты проектируемых красных линий

№	X	Y
1	397989,00	2265543,05
2	397982,75	2265535,54
3	397964,94	2265514,21
4	397932,89	2265477,51
5	397911,79	2265495,90
6	397869,17	2265534,91
7	397873,89	2265539,74
8	397875,07	2265538,64
9	397882,67	2265546,91
10	397875,32	2265553,69
11	397874,56	2265554,36
12	397871,49	2265550,98
13	397850,00	2265571,29
14	397847,56	2265568,56
15	397843,60	2265572,14
16	397895,20	2265630,94
17	397895,50	2265630,66
18	397918,99	2265656,24
19	397929,31	2265667,54
20	397937,55	2265675,97
21	397941,09	2265677,13
22	397957,55	2265670,87
23	397977,59	2265659,52
24	398020,16	2265635,30
25	398028,22	2265630,58
26	398040,02	2265620,62
27	398035,32	2265612,41
28	398026,38	2265601,01
29	398020,75	2265594,98
30	398007,74	2265574,44

## Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания
- 1 Номера характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания
- Устанавливаемые красные линии
- Границы земельных участков сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 1 Номера характерных точек красных линий
- Улично-дорожная сеть
- Граница кадастрового квартала
- Границы зоны планируемого размещения многоквартирной жилой застройки
- Существующие объекты коммерческого назначения
- Существующая индивидуальная жилая застройка

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории, расположенной в кадастровом квартале 31:23:0204008, ограниченной ул. Республиканская - ул. Некрасова - пер. Головачева в г. Алексеевка Белгородской области			
Разраб.	Юракова Ю.В.		Директор		Фальков А.А.	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1		
						Чертеж планировки территории М 1:1500	ООО "СТРОЙ-ПРАВО"		



ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ  
**СТРОЙ-ПРАВО**

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙ-ПРАВО» (ООО «СТРОЙ-ПРАВО»)  
Белгородская область, г. Белгород, ул. Сумская, д. 8, офис 201. тел.: 8(4722)41-19-91, e-mail: [stroypravo31@yandex.ru](mailto:stroypravo31@yandex.ru),  
ИНН/КПП 3123440543/312301001

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (проект планировки территории)**

**расположенной в кадастровом квартале 31:23:0204008, ограниченной  
ул. Республиканская – ул. Некрасова – пер. Головачева в г. Алексеевка  
Белгородской области.**

### **РАЗДЕЛ II. Проект планировки территории. Текстовая часть. Положение.**

Директор

Фальков А.А.

г. Белгород - 2023



## Оглавление

Введение.....	5
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
1.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого и иного назначения.....	8
1.2. Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного общественно-делового и иного обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры .....	8
1.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения ... ..	9
2. Положение о очередности планируемого развития территории.....	11
2.1. Этапы строительства объектов капитального строительства жилого и иного назначения.....	11
2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры .....	11
3. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	12
4. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	13



## Введение.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) ограниченной ул. Республиканская – ул. Некрасова – пер. Головачева, осуществляется для установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установления красных линий.

Проект планировки состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по её обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Проект планировки и проект межевания территории подготовлен в соответствии:

1. Генеральный план Алексеевского городского округа Белгородской области.
2. Правила землепользования и застройки Алексеевского городского округа Белгородской области.
3. Техническое задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории ограниченной ул. Республиканская – ул. Некрасова – пер. Головачева.

Проекты планировки и межевания территории разработаны на топографической съемке, в масштабе 1:500. Графические материалы в основной части и материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:10000 и 1:1500 в электронном виде.

Проект планировки и межевания территории подготовлен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией Российской Федерации и Белгородской области:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (с изменениями).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с изменениями).
3. Федеральный закон от 27.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями).
4. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями).
5. Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 20 марта 2001 года №41-ФЗ «О внесении изменений

в градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования».

7. Федеральный закон от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

8. Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

9. Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

10. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. СНиП 11-04-2003».

11. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы утверждения градостроительной документации».

12. СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».

13. Местные нормативы градостроительного проектирования Алексеевского городского округа, утвержденные решением Алексеевского городского совета от 24 февраля 2021 года № 5.

## 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Площадь территории квартала, ограниченного ул. Республиканская – ул. Некрасова – пер. Головачева, в границах устанавливаемых красных линий составляет 2,042 га.

Плотность застройки на момент разработки проекта планировки составляет 0,9 тыс. м<sup>2</sup>/га.

Проектом планировки предусмотрен снос объектов капитального строительства по адресу:

- ул. Республиканская 94;
- пер. Головачева, 88.

На месте указанных объектов планируется разместить 12-ти этажный жилой дом.

Планируемая плотность застройки составит 8,1 тыс. м<sup>2</sup>/га.

Численность населения квартала на момент разработки составляет 52 чел, планируемая численность населения квартала составит 642 чел.

Планируемое количество жителей в доме - 590.

Потребность в местах в дошкольных образовательных учреждениях составит 161 место.

Потребность в местах в общеобразовательных учреждениях - 177 мест. В радиусе пешеходной доступности расположены:

- ОГБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 2» г. Алексеевка на 577 мест;
- Детский сад комбинированного вида №17 г. Алексеевка на 261 мест.

Строительство общеобразовательных учреждений не представляется возможным в связи с отсутствием свободной от застройки территории.

Территориально рассматриваемый квартал расположен в восточной части города в сложившейся транспортной инфраструктуре:

- выезды с внутриквартальной территории выходят на магистральные улицы общегородского значения (ул. Республиканская, ул. Некрасова, пер. Головачева);

- с северной и западной сторон квартала расположены остановки общественного транспорта.

Парковочное пространство рассматриваемого квартала представлено наземными паркингами на 40 м/м.

предусмотрено наземных парковок  
 - - 115. Количество специализированных расширенных машино- мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске должно составлять не менее 10%. Согласно правил землепользования и застройки Алексеевского городского округа, рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж-4 ««Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами».



Градостроительными регламентами данной зоны допускается размещение зданий по красной линии улиц, максимальная высота зданий не подлежит установлению. Максимальный процент застройки земельного участка в условиях реконструкции существующей застройки - 25 %.

Общие технико-экономические показатели:

Площадь участка – 11 322 кв. м.

Площадь застройки – 1 728 . .

Общая площадь жилой части – 19 065,12 кв. м.

Общее количество квартир - 236 шт.

Доля озеленения территории земельных участков – 1 532,97 кв. м.,

Плотность застройки – 8,1 чел/га.

Процент застройки – 23 %.

### **1.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого и иного назначения.**

*Технико-экономические жилого дома.*

Этажность 12 этажей;

Жилая площадь этажа - 1107,43 кв. м;

Общая площадь этажа - 1588,76 кв. м;

Площадь застройки - 1728 кв. м;

Количество квартир - 236;

Общая площадь жилой части - 13289,16 кв. м;

Общая площадь здания - 19065,12 кв. м;

**1.2. Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного общественно-делового и иного обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

Строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры проектом планировки не предусмотрено.

Потребность в коммунальных услугах обеспечивается существующими инженерными сетями.

**1.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.**

Проектом планировки не предусмотрено размещение объектов местного, регионального и федерального значения.

## **Мероприятия по обеспечению доступной среды для маломобильных групп населения.**

Так как рассматриваемая территория расположена в центральной части города необходимо предусмотреть:

- обеспечение удобных и безопасных пересечений транспортных и пешеходных путей;

- развитие сферы услуг, предоставляемых учреждениями торговли, общественного питания и досуга, ориентированных на удовлетворение потребностей различных групп населения, в том числе инвалидов и других маломобильных групп;

- многообразие жилищного фонда и возможности его приспособления для нужд инвалидов.

В местах пересечения пешеходных и транспортных путей, имеющих перепад высот более 0,015 м, пешеходные пути обустраивают съездами с двух сторон проезжей части или искусственными неровностями по всей ширине проезжей части. На переходе через проезжую часть должны быть установлены бордюрные съезды шириной не менее 1,5 м, которые не должны выступать на проезжую часть.

На стоянках (парковках) транспортных средств личного пользования, расположенных на участках около здания организации сферы услуг или внутри этого здания следует выделить 10 % машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

При разработке проектной документации на планируемые жилые дома следует предусмотреть возможность обеспечения условий доступности жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах для инвалидов в соответствии с постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов».



## **2. Положение о очередности планируемого развития территории.**

### **2.1. Этапы строительства объектов капитального строительства жилого и иного назначения.**

Реализация проекта планировки предусмотрена в 1 этап.

Строительство и ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома решается в комплексе с объектами транспортной и инженерной инфраструктур, благоустройством территорий.

### **2.1. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.**

Строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры проектом планировки не предусмотрено, следовательно этапы строительства и реконструкции по данным объектам отсутствуют.

**3. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

<b>№ п/п</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	397869,17	2265534,91
2	397873,89	2265539,74
3	397876,60	2265542,48
4	397875,63	2265543,45
5	397880,80	2265548,63
6	397882,67	2265546,91
7	397892,93	2265558,03
8	397885,14	2265566,12
9	397893,93	2265575,70
10	397872,28	2265595,86
11	397847,56	2265568,56
12	397842,96	2265572,73
13	397895,50	2265630,66
14	397989,00	2265543,05
15	397965,06	2265514,36
16	397932,89	2265477,51
1	397869,17	2265534,91
2	397873,89	2265539,74
3	397876,60	2265542,48
4	397875,63	2265543,45
5	397880,80	2265548,63
6	397882,67	2265546,91
7	397892,93	2265558,03
8	397885,14	2265566,12
9	397893,93	2265575,70

**4. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий**

<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	397989,00	2265543,05
2	397982,75	2265535,54
3	397964,94	2265514,21
4	397932,89	2265477,51
5	397911,79	2265495,90
6	397869,17	2265534,91
7	397873,89	2265539,74
8	397875,07	2265538,64
9	397882,67	2265546,91
10	397875,32	2265553,69
11	397874,56	2265554,36
12	397871,49	2265550,98
13	397850,00	2265571,29
14	397847,56	2265568,56
15	397843,60	2265572,14
16	397895,20	2265630,94
17	397895,50	2265630,66
18	397918,99	2265656,24
19	397929,31	2265667,54
20	397937,55	2265675,97
21	397941,09	2265677,13
22	397957,55	2265670,87
23	397977,59	2265659,52
24	398020,16	2265635,30
25	398028,22	2265630,58
26	398040,02	2265620,62
27	398035,32	2265612,41
28	398026,38	2265601,01
29	398020,75	2265594,98
30	398007,74	2265574,44