



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
ИНН/КПП 3123440543/312301001

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект планировки территории городского поселения «Поселок
Разумное» Белгородского района Белгородской области (СНТ
«Агрохимик»)**

Основная часть

г. Белгород - 2023

Оглавление

Введение.....	3
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.....	4
1.1 Плотность и параметры застройки территории.....	4
1.2 Характеристика планировочного решения размещения объектов капитального строительства.....	5
1.3 Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения.....	6
1.3.1 Характеристика мероприятий по жилищному строительству.....	6
1.3.2 Характеристики объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.....	7
1.4 Характеристики развития объектов транспортной инфраструктуры.....	8
1.4.1 Организация улично-дорожной сети.....	8
1.4.2 Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения.....	9
1.4.3 Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств.....	10
1.5 Характеристика инженерного обустройства территории.....	10
1.5.1	
1.5.2 Водоснабжение.....	10
1.5.3 Водоотведение.....	11
1.5.4 Электроснабжение.....	11
1.5.4 Газоснабжение.....	11
1.5.5 Связь.....	11
1.6 Характеристики озеленения и благоустройства, в том числе места массового отдыха населения.....	12
1.7 Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального и местного значения.....	12
2. Положения об очередности планируемого развития территории.....	16
2.1 Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения.....	16
2.2.2 Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур.....	16

Введение

Проект планировки территории СНТ «Агрохимик» подготовлен на основании постановления Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 г. № 575 "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию" в целях подготовки документации по планировке территории принятие решения о подготовке документации по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется.

Проект планировки территории подготовлен с целью:

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

Подготовка проекта планировки территории осуществлялась в соответствии утвержденными в установленном порядке документами территориального планирования, градостроительного зонирования, нормативными правовыми актами и документам:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных

- объектов»;
- Генеральный план городского поселения «Поселок Разумное» Белгородского района Белгородской области, утвержденный распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 11 апреля 2019 г. № 126;
 - Правила землепользования и застройки городского поселения «Поселок Разумное», утвержденные распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 5 июля 2018 г. № 506;
 - Местные нормативы градостроительного проектирования городского поселения «Поселок Разумное», утвержденные решением поселкового собрания городского поселения «Поселок Разумное» от 27 июня 2017 г. №270;
 - Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, утвержденные решением муниципального совета Белгородского района от 26 октября 2017 г. №576

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 проектируемой территории	га		7,99	
2	Территория				
	Жилые зоны, в том числе:	га		5,9	
	Застройка индивидуальными жилыми домами (проектируемыми)	га		5,8	36 жилых домов
	Застройка индивидуальными жилыми домами (существующими)	га		0,1	9 жилых дома
	Индивидуальная жилая застройка				
	Индивидуальная жилая застройка (проектируемая)	з/у		36	
	Плотность населения	Чел/га		6,0	
	Общая площадь жилья	Кв.м		19 400	

	(проектируемая)				
	Плотность застройки	Чел./кв.м		0,1	
3	Численность населения				
	Численность населения индивидуальной жилой застройки (существующая)	Чел.		98	Первая очередь строительства
	Численность населения индивидуальной жилой застройки (проектируемая)	Чел.		53	Первая очередь строительства
	ВСЕГО	Чел.		151	Проект
4	Транспорт				
	Улично-дорожная сеть (в границах микрорайона), в т.ч.:	км		2,67	
	- улицы местного значения	км		2,67	
	Плотность улично-дорожной сети	Км/га		0,12	
	Стоянки для автомобилей Жилая застройка (места для постоянного хранения)	1м/место на 1 дом		57	

1.2. Характеристика планировочного решения размещения объектов капитального строительства

Планируемая территория располагается в южной части поселка Разумное, примыкает к границе населенного пункта и включает в себя земельные участки СНТ «Агрохимик» (номера кадастровых кварталов 31:15:1007001) для индивидуального жилищного строительства и ведения гражданами садоводства и огородничества.

Проект планировки территории СНТ «Агрохимик» городского поселения "Поселок Разумное" Белгородского района Белгородской области предусматривает вовлечение в градостроительную деятельность территории СНТ "Агрохимик" с целью размещения образуемых участков для индивидуального жилищного строительства.

Площадь территории СНТ «Агрохимик» в границах проекта планировки – 7,99 га. В соответствии с генеральным планом городского поселения «Поселок Разумное» данная территория отнесена к зоне садовой застройки и к зоне садоводства и огородничества.

Преимуществом развития индивидуального жилищного строительства на данной территории является возможность создания зон садовой застройки, инженерной и транспортной сети. Размещение индивидуальной жилой застройки на планируемой территории позволяет создать высокие стандарты жилой среды.

Согласно Правилам землепользования и застройки в городском поселении «Поселок Разумное» на проектируемой территории в границах разработки проекта планировки установлены следующие

территориальные зоны:

- зона садоводства и огородничества (СхС).

Новое жилищное строительство планируется на территориях, расположенных в зонах садоводства и огородничества (в границах населенного пункта).

В соответствии с проектными решениями, территория объединена в зону планируемого размещения объектов капитального строительства в целях индивидуального жилищного строительства.

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

Композиционное построение планировки территории продиктовано ранее утвержденными документами территориального планирования и земельными участками, сведения о границах которых внесены в ЕГРН.

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

1.3.1. Характеристика мероприятий по жилищному строительству

Согласно стандартам комплексного развития территории КБ «Стрелка» («Свод принципов комплексного развития городских территорий», гл.3 «Развитие территорий малоэтажной модели») для расчета количества населения средняя обеспеченность жилым фондом населения принята 35,0 кв.м./чел.

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

Таблица 2
Характеристика планируемого жилищного строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			Существующее положение (2022)	Проект планировки
1	Площадь территории микрорайона	га	7,99	7,99
2	Площадь земельных участков			
2.1	Жилая застройка			
	Площадь участков индивидуальной жилой застройки	га	4,17	6,11
	Количество земельных участков индивидуальной жилой застройки	з/у	57	57
3	Жилой фонд			
3.1	Индивидуальная жилая застройка			

	Существующие индивидуальные жилые дома	Кв.м.	41 700	41 700
	Проектируемые индивидуальные жилые дома (средняя общая площадь 100 кв.м.)	Кв.м.	-	19 400
	ВСЕГО	Кв.м.		61 100
4	Население			
4.1	Индивидуальная жилая застройка			
	Существующие индивидуальные жилые дома	Чел.	98	-
	Проектируемые индивидуальные жилые дома	Чел.	-	53
	ВСЕГО	Чел.		151

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

Проектом планировки не предусмотрены зоны для размещения объектов капитального строительства социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

Строительство дошкольных и общеобразовательных учреждений проектом планировки не предусмотрено.

Зона планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально- бытового назначения местного значения, необходимых для реализации проекта планировки, располагается за границами проекта планировки.

Обеспечение потребностей населения в местах дошкольного образования и начальной школы с радиусом пешеходной доступности 500 метров (транспортная доступность - 15 минут в одну сторону) планируется осуществить на участке планируемой жилой застройки за границами проекта планировки.

По расчетам в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального района «Белгородский район» Белгородской области проектом планировки территории определена потребность мест в дошкольном образовательном учреждении – 27 мест.

По расчетам в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального района «Белгородский район» Белгородской области проектом планировки территории определена потребность мест в общешкольном образовательном учреждении – 46 мест.

Согласно постановлению администрации Белгородского района от 26.02.2014 г. №10 «Об утверждении муниципальной программы «Развитие образования Белгородского района на 2014-2025 годы», дети в возрасте от 3 до 7 лет на 100 % должны быть обеспечены местами в дошкольных образовательных организациях, при этом охват детей в возрасте от 0 до 3 лет

программами поддержки раннего развития должен составлять не менее 32%.

Учреждения здравоохранения размещаются в п. Разумное и г. Белгород.

Потребность в учреждениях здравоохранения – 13 посещений в смену.

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

Расчет потребной мощности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения произведен в соответствии с требованиями «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального района «Белгородский район» Белгородской области», утвержденных решением муниципального совета Белгородского района от 26 октября 2017 г. № 576 (таблица 3).

В соответствии с Генеральным планом городского поселения «Поселок Разумное» Белгородского района Белгородской области, утвержденным распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 11 апреля 2019 г. № 126 строительство объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения запланировано в п. Разумное, за границами проекта планировки.

1.4 Характеристики развития объектов транспортной инфраструктуры

Проектом планировки территории микрорайона индивидуальной жилой застройки в п. Разумное представлено решение внутренних и внешних транспортных связей, обеспечивающих выход проектируемых дорог и проездов на существующий транспортный каркас городского поселения «Поселок Разумное».

1.4.1 Организация улично-дорожной сети

В существующем СНТ проезд к участкам осуществляется проездами шириной 3,5 м. Проектом планировки территории предусмотрено формирование улично-дорожной сети. Учитывая стесненные условия ширина проездов в красных линиях принята 10,5 м.

Решения проекта планировки по транспортному обслуживанию и основным пешеходно-транспортным направлениям в планируемом микрорайоне ИЖС в п. Разумное выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети. Проект планировки предусматривает строительство улиц местного значения общей протяженностью 2,67 км.

Транспортную структуру планируемого микрорайона ИЖС составляет сеть улиц местного значения с выходами на существующую улицу в жилой застройке общепоселкового значения, обеспечивающая транспортные связи планируемой территории с жилыми районами п. Разумное и с внешними автодорогами федерального и регионального значения.

Сеть улиц в жилой застройке представлена следующими коммуникациями:
- существующая ул. Сосновая в жилой застройке местного значения, с двусторонним движением, общая ширина дорожного полотна проезжей части

7,0 м. Ширина улицы в красных линиях 17,0 м;

- планируемые проезды в жилой застройке местного значения, с односторонним движением, общая ширина дорожного полотна проезжей части 3,5 м.

В границах проекта планировки, в существующей жилой застройке установлены красные линии для организации улично-дорожной сети шириной 10,5 м.

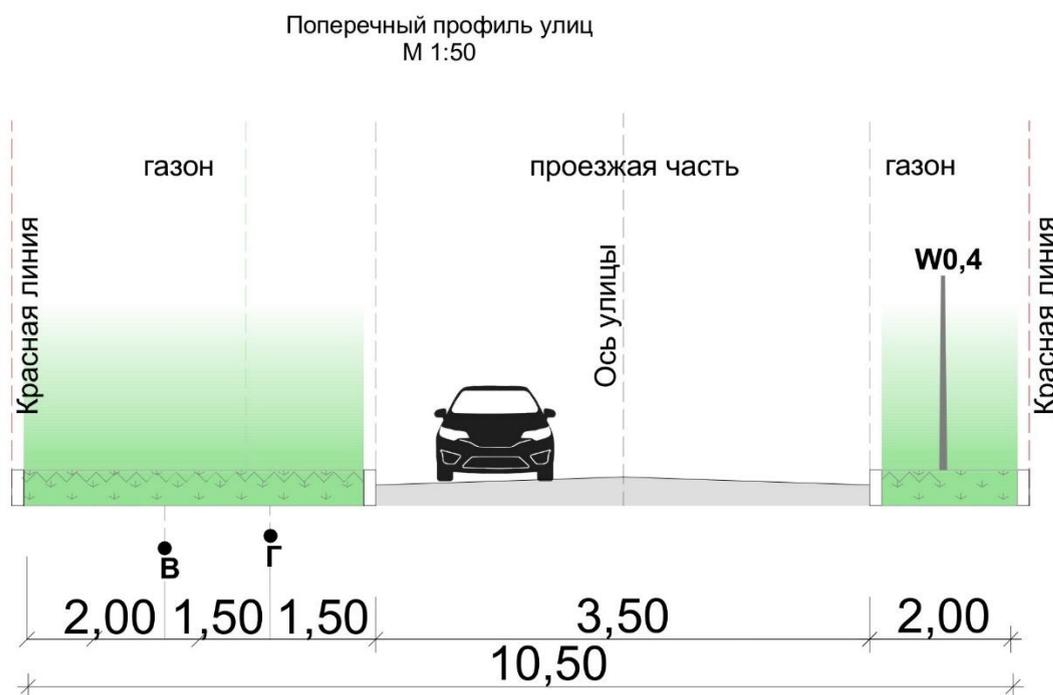
Обеспечены подъезды к существующей застройке и планируемой под строительство территории, а также спланированы въезды-выезды на территорию микрорайона.

Тип дорожной одежды для проезжей части - асфальтобетонное покрытие. Вдоль жилых улиц и проездов проходит сеть тротуаров.

Для улиц местного значения ширина тротуара принята 2,0 м., в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Профили улиц представлены ниже (рис. 4.) Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети представлена в материалах по обоснованию проекта планировки.

Поперечный профиль улиц в жилой застройке



1.4.2. Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения

В связи с увеличением численности населения в южной части п. Разумное, необходимо предусмотреть организацию дополнительных маршрутов общественного транспорта с увеличением парка подвижного состава,

обслуживающего территорию микрорайона. Расчет пассажиропотока, количества подвижного состава, количества маршрутов должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

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

Средняя дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 450 - 600 метров обеспечивает доступ жителей с проектируемой территории СНТ «Агрохимик».

1.4.3. Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств

Стоянки для личного автотранспорта размещаются индивидуально в границах земельных участков для ИЖС. На территории планируемого микрорайона ИЖС предусмотрены места в границах земельных участков для постоянного хранения автомобилей жителей – 57 м/м.

1.5 Характеристика инженерного обустройства территории

1.5.1 Водоснабжение

Водоснабжение городского поселения «Посёлок Разумное» осуществляется от одного водозабора (Водозабор № 42), на котором имеются 12 скважин общим дебетом 342 м³/ч. Протяжённость водопроводных сетей по посёлку составляет 53,319 км.

Система водоснабжения в поселке объединенные для хозяйственно-питьевых и противопожарных нужд.

Служба водопроводного хозяйства включает в себя эксплуатацию и обслуживание водоразборных колонок, пожарных гидрантов, артезианских скважин, водонапорных башен, сетей и водоводов. Системы водоснабжения городского поселения работают по следующей схеме: вода из артезианских скважин с помощью погружных насосов подаётся в станцию второго подъёма и в сеть к потребителям.

Износ основных фондов составляет в среднем для сетей 69 %, для оборудования 78%, в связи, с чем необходимо провести реконструкцию систем и сооружений централизованного водоснабжения.

Наружное пожаротушение предусматривается из подземных пожарных гидрантов, установленных на сетях.

Обеззараживание воды перед подачей в сеть не производится.

1.5.2. Водоотведение

На территории п. Разумное имеется централизованная система водоотведения. Сточные воды поступают в ГНС и далее до очистных сооружений по напорному коллектору. Канализационная сеть имеет протяжённость 42,569 км, выполнена из асбестоцемента, чугуна, полиэтилена. Канализационными сетями охвачена территория средней и малоэтажной жилой застройки. Сеть водоотведения является самотечно-напорной и предназначена для транспортирования хозяйственно-бытовых сточных вод.

На территориях, не охваченных централизованной системой водоотведения, производится вывоз сточных вод в виде жидких бытовых отходов транспортными средствами на очистные сооружения.

1.5.3. Электроснабжение

Электроснабжение ведется Белгородским РЭС филиал ПАО «МРСК Центра» - «Белгородэнерго». Основным поставщиком электрической энергии потребителям является АО «Белгородэнергосбыт».

Электроснабжение потребителей муниципального образования осуществляется от ПС 110/35/6 «Восточная» по двум питающим линиям.

В качестве основных классов напряжения в сетях используются сети напряжением 6-10 кВ.

Приборами учета электрической энергии обеспечены 100 % потребителей.

Существующие линии электропередач выполнены на железобетонных опорах. Воздушные линии распределительной сети 10 кВ и 0,4 кВ, а также сеть ТП- 10/0,4кВ в населенных пунктах находятся в относительно удовлетворительном состоянии, могут быть использованы при дальнейшей эксплуатации.

1.5.4

Газоснабжение

Поставщиком газа для населения Белгородского района с 2003 года выступает ООО «Белрегионгаз». С 1 января 2011 года начисление и ведение учета поступающих денежных средств в разрезе лицевого счета абонентов, заключение договоров газоснабжения населения осуществляют Территориальные участки по реализации газа ООО «Газпром межрегионгаз Белгород».

На территории муниципального образования находятся 37 газораспределительных пунктов.

Газоснабжение муниципального образования осуществляется газопроводом высокого, среднего и низкого давления.

Одиночное протяжение уличной газовой сети -121,380 км.

1.5.5 Связь

ПАО «Ростелком» является крупнейшей организацией, предоставляющей телекоммуникационные услуги на территории городского поселения «Поселок Разумное», предоставляющей телекоммуникационные услуги на территории городского поселения «Поселок Разумное».

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

Зеленые насаждения микрорайона являются частью единой системы зеленых насаждений п. Разумное.

По функциональному назначению проектируемые объекты зеленых насаждений подразделяются на 3 группы:

зеленые насаждения общего пользования;

зеленые насаждения специального назначения.

Зеленые насаждения специального назначения представлены озелененными улицами микрорайона.

Проектом планировки предусмотрено озеленение проектируемой территории, что позволит создать благоприятную экологическую среду для проживания населения.

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

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 Белгородской области планируемые для размещения на территории микрорайона объекты регионального значения не предусмотрены.

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

Планируемые для размещения объекты местного значения поселения

№ п/п	Наименование объекта местного значения, характеристики	Выбранный вариант размещения объекта местного значения	Наименование функциональной зоны	Характеристики зон с особыми условиями использования территорий
В области автомобильных дорог				
1.	Улично-дорожная сеть городского населенного пункта. Общая протяженность - 51,71 км	п. Разумное, микрорайон «Разумное – 81»	Для линейных объектов не устанавливаются	Не требуется
2.	Дорога местного значения в границах городского поселения «Поселок Разумное. Протяженность – 110 м, две полосы движения	п. Разумное, пр-кт Ленина, в районе дома № 4	Для линейных объектов не устанавливаются	Не требуется
В иных областях				
1.	Кладбище, ориентировочная площадь – 10, 2 га	п. Разумное	Зона кладбищ	Необходимо установление СЗЗ

Планируемые для размещения объекты местного значения муниципального района (даны в информационных целях, утверждаются документом территориального планирования - СТП муниципального района «Белгородский район» Белгородской области)

В иных областях в связи с решением вопросов местного значения поселения:

1.	Выкуп средней школы в мкр. «Разумное-54» на 1000 мест (2-я очередь)	Средняя школа в мкр. «Разумное-54» на 1000 мест (2-я очередь)	Средняя школа в мкр. «Разумное-54» на 1000 мест (2-я очередь)	Строительство 2020	Многофункциональная общественно-деловая зона
2.	Строительство детского сада в мкр. «Разумное-22а» на 380 мест	Детский сад в мкр. «Разумное-22а» на 380 мест	Детский сад в мкр. «Разумное-22а» на 380 мест	Строительство 2020	Многофункциональная общественно-деловая зона
3.	Строительство средней школы в мкр. «Разумное-22а» на 850 мест	Средняя школа в мкр. «Разумное-22а» на 850 мест	Средняя школа в мкр. «Разумное-22а» на 850 мест	Строительство 2021	Многофункциональная общественно-деловая зона
4.	Строительство детского сада в мкр. «Разумное-71» на 90 мест	Детский сад в мкр. «Разумное-71» на 90 мест	Детский сад в мкр. «Разумное-71» на 90 мест	Строительство 2022	Многофункциональная общественно-деловая зона
5.	Строительство средней школы в мкр. «Разумное-71» на 525 мест	Средняя школа в мкр. «Разумное-71» на 525 мест	Средняя школа в мкр. «Разумное-71» на 525 мест	Строительство 2023	Многофункциональная общественно-деловая зона

По расчетам в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского поселения "Поселок Разумное" проектом планировки территории в микрорайоне ИЖС определена потребность в местах общешкольного образования - 46 мест.

Осуществляется образовательными учреждениями п. Разумное. Для учащихся общеобразовательных школ необходимо обеспечить подвоз на транспорте, предназначенном для перевозки детей.

Потребность мест в дошкольном образовательном учреждении и начальной школе в микрорайоне ИЖС – всего 54 места.

Потребность мест в учреждениях здравоохранения в микрорайоне ИЖС –13 мест.

Потребность в дополнительном образовании детей обеспечивают существующие учреждения п. Разумное, расположенных вблизи микрорайонах, учреждения г. Белгорода.

Градостроительным регламентом для территориальной зоны Усадебной застройки (ЖУ) трансформируемая из коллективных садов и огородов, выделенной для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании сельскохозяйственных культур, а так же формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и объектов обслуживания местного значения на участках коллективных садов и огородов по утвержденным проектам планировки и создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур), определены следующие показатели плотности и параметры застройки:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка:

Минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м;

Минимальная ширина*, образуемого в результате раздела земельного участка – не менее 20 м;

Минимальная площадь образуемого в результате раздела земельного участка – не менее 1000 кв.м.;

Минимальная площадь формируемых по решению органов местного самоуправления земельных участков в целях реализации федеральных, региональных и муниципальных программ жилищного строительства – 700 кв. м;

При наличии утвержденного проекта межевания территории, размеры земельного участка определяются в соответствии с таким проектом межевания территории и могут не соответствовать предельным минимальным и максимальным размерам земельного участка, определенным в градостроительном регламенте, за исключением минимальной ширины и площади земельного участка, образуемого в результате раздела*.

2. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3м (возможно сокращение отступа до 1 м, при согласовании с землепользователями смежных участков и при условии соблюдения противопожарных норм);

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны красной линии – 5м;

3. Предельное количество этажей –3;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Иные предельные параметры разрешенного строительства:**Индивидуальный гараж и хозяйственные постройки:**

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии – 5 м.

Минимальный отступ от жилого дома на примыкающем земельном участке до надворного туалета (выгребная яма) – 12 м.

Максимальное количество этажей – 1 эт.

2. Положения об очередности планируемого развития территории**2.1 Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения**

Освоение территории СНТ «Агрохимик» будет осуществляться в одну очередь.

Строительство и ввод в эксплуатацию индивидуальных 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 заказчик-застройщик с привлечением организаций, имеющих допуск СРО.

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

2.2 Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

Проект планировки предусматривает строительство улиц местного значения на территории планируемой индивидуальной жилой застройки общей протяженностью 2,67 км.

Строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктур в проектируемом микрорайоне не предусмотрено программами комплексного развития территорий и возможно только после включения вышеперечисленных объектов в такие программы.

Перечень муниципальных программ развития городского поселения «Поселок Разумное» Белгородского района Белгородской области:

1. Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры городского поселения «Поселок Разумное» муниципального района «Белгородский район» Белгородской области на 2018 – 2030 годы, утвержденная решением поселкового собрания городского поселения «Поселок Разумное» № 418 от 26.12.2017.
2. Программа комплексного развития социальной инфраструктуры городского поселения «Поселок Разумное» муниципального района «Белгородский район» Белгородской области на 2017 - 2026 годы, утвержденная решением поселкового собрания городского поселения «Поселок Разумное» № 417 от 26.12.2017г.
3. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского поселения «Поселок Разумное» Белгородского района Белгородской области на 2016-2033 годы, утвержденная решением поселкового собрания городского поселения «Поселок Разумное» № 247 от 30.11.2015г.



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,
ИНН/КПП 3123440543/312301001

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект планировки территории городского поселения «Поселок
Разумное» Белгородского района Белгородской области (СНТ
«Агрехимик»)**

Графическая часть

№	X	Y
1	384617,97	1335242,88
2	384619,71	1335233,38
3	384610,66	1335219,31
4	384598,72	1335226,59
5	384586,77	1335233,87
6	384583,99	1335235,56
7	384593,10	1335251,03
8	384601,96	1335253,22
9	384598,72	1335226,59
10	384595,19	1335195,24
11	384579,72	1335171,17
12	384570,57	1335173,56
13	384565,07	1335175,01
14	384581,90	1335200,81
15	384550,44	1335178,91
16	384568,61	1335206,39
17	384550,52	1335195,37
18	384547,33	1335190,38
19	384545,69	1335185,42
20	384546,11	1335182,36
21	384535,52	1335161,66
22	384506,87	1335181,43
23	384522,03	1335210,08
24	384536,29	1335237,02
25	384565,93	1335218,64
26	384536,75	1335237,89
27	384549,27	1335259,68
28	384577,56	1335242,02
29	384575,31	1335238,36
30	384575,08	1335235,29
31	384575,43	1335233,00
32	384562,05	1335281,13
33	384583,92	1335265,55
34	384586,11	1335256,70
35	384521,95	1335210,13
36	384481,02	1335209,86
37	384503,81	1335231,08
38	384505,18	1335232,68
39	384516,55	1335250,33
40	384536,28	1335237,02
41	384516,55	1335250,33
42	384512,00	1335253,13
43	384516,33	1335268,32
44	384518,75	1335284,18

45	384551,70	1335263,91
46	384549,71	1335260,45
47	384511,23	1335289,60
48	384522,42	1335308,25
49	384551,77	1335263,87
50	384656,93	1335291,28
51	384632,64	1335253,49
52	384623,55	1335251,43
53	384614,67	1335257,51
54	384641,01	1335301,20
55	384667,34	1335342,79
56	384678,20	1335335,91
57	384679,88	1335326,98
58	384623,65	1335311,60
59	384649,94	1335352,69
60	384650,66	1335353,83
61	384650,67	1335353,82
62	384595,38	1335270,42
63	384578,97	1335281,97
64	384606,99	1335322,96
65	384633,98	1335364,50
66	384635,66	1335363,44
67	384590,48	1335334,23
68	384617,04	1335375,22
69	384562,85	1335293,32
70	384546,26	1335304,64
71	384573,95	1335345,50
72	384600,70	1335386,79
73	384557,16	1335356,78
74	384584,03	1335397,24
75	384529,69	1335316,00
76	384545,68	1335339,75
77	384508,07	1335362,25
78	384494,10	1335370,29
79	384499,80	1335392,75
80	384503,29	1335390,74
81	384516,29	1335382,71
82	384520,78	1335379,93
83	384522,03	1335379,18
84	384540,36	1335367,61
85	384508,03	1335331,41
86	384525,67	1335351,60
87	384567,14	1335407,98
88	384548,42	1335419,84
89	384529,04	1335432,12

90	384545,71	1335421,57
91	384497,83	1335393,74
92	384492,98	1335405,02
93	384492,71	1335408,66
94	384499,57	1335436,92
95	384501,70	1335445,35
96	384509,27	1335441,61
97	384513,46	1335439,66
98	384734,30	1335443,46
99	384751,16	1335432,33
100	384716,37	1335380,33
101	384699,54	1335391,13
102	384714,82	1335381,33
103	384692,47	1335346,56
104	384684,03	1335344,65
105	384673,85	1335351,09
106	384656,77	1335362,36
107	384682,42	1335402,29
108	384682,59	1335402,17
109	384699,48	1335391,04
110	384699,54	1335391,13
111	384682,69	1335402,31
112	384714,84	1335450,82
113	384731,26	1335439,02
114	384682,51	1335402,43
115	384665,78	1335413,36
116	384699,85	1335463,77
117	384716,32	1335453,05
118	384714,84	1335450,82
119	384639,79	1335373,13
120	384622,65	1335383,98
121	384606,81	1335395,31
122	384632,57	1335435,32
123	384648,98	1335424,03
124	384649,04	1335423,99
125	384649,29	1335423,82
126	384649,30	1335423,83
127	384678,15	1335466,52
128	384683,35	1335474,23
129	384666,60	1335485,60
130	384683,47	1335474,41
131	384632,44	1335435,42
132	384616,63	1335447,35
133	384649,72	1335496,10
134	384666,49	1335485,76

135	384600,40	1335459,02
136	384632,93	1335507,29
137	384632,43	1335435,41
138	384590,87	1335405,34
139	384574,02	1335416,05
140	384579,58	1335473,91
141	384599,92	1335458,72
142	384600,22	1335459,15
143	384551,37	1335430,41
144	384611,67	1335521,40
145	384616,13	1335526,82
146	384627,07	1335519,89
147	384636,75	1335513,75
148	384616,16	1335482,41
149	384533,00	1335442,30
150	384559,82	1335482,88
151	384561,70	1335485,65
152	384562,16	1335485,34
153	384562,65	1335485,00
154	384593,33	1335530,28
155	384594,97	1335532,53
156	384598,11	1335537,54
157	384601,19	1335506,07
158	384546,79	1335495,82
159	384582,30	1335547,60
160	384561,70	1335485,65
161	384519,23	1335448,54
162	384515,35	1335450,99
163	384529,98	1335507,02
164	384544,77	1335497,03
165	384517,08	1335453,47
166	384499,17	1335465,93
167	384528,88	1335507,60
168	384556,10	1335546,25
169	384557,40	1335548,20
170	384558,14	1335549,31
171	384562,74	1335556,22
172	384562,74	1335556,22
173	384564,55	1335558,95
174	384568,26	1335556,58
175	384513,04	1335517,66
176	384545,72	1335566,67
177	384549,68	1335536,61
178	384489,68	1335487,21
179	384495,99	1335529,04

180	384475,65	1335536,71
181	384477,81	1335539,62
182	384517,77	1335561,48
183	384526,15	1335573,97
184	384543,00	1335563,30
185	384540,75	1335559,28
186	384508,94	1335584,46
187	384521,14	1335566,51
188	384521,14	1335566,51
189	384517,71	1335561,52
190	384472,51	1335547,34
191	384470,50	1335552,17
192	384464,26	1335563,37
193	384468,19	1335569,25
194	384487,91	1335598,79
195	384446,93	1335591,67
196	384463,52	1335615,40