ИНФОРМАЦИЯ

жилищном строительстве в г. Белогорск (2021 – 2025 годы)

Генеральным планом развития г. Белогорск не предполагается значительное увеличение селитебных территорий за счет освоения новых земель.

Размещение нового жилищного строительства в городе планируется как на имеющихся в небольшом количестве свободных территориях (точечная застройка), так и на освобождающихся территориях и на месте сноса ветхой и малоценной застройки.

Планируемые к застройке жилыми домами повышенной этажности территории (Центральный микрорайон, Транспортный, Южный) предполагается застроить до 2030 года и осуществить в два этапа, первый этап в период с 2021 по 2025 год, второй этап – с 2025 по 2030 год.

Первый этап (период реализации 2021 - 2025 г.)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Местоположениекадастровыйномер ЗУ | ПлощадьЗУга. | Общая площадьМКДм2 | Этаж-тькол-во квартир | Период строительства | Стадии |
| начало | окончание |
| 1 | Ул. Скорикова28:02:000147:440 | 3 668,0 | 6 145,5 | 5/65 | 2020 | 2022 | Строительство |
| 2 | Ул. Кирова, 19328:02:000127:19 | 5 136,0 | 8 599,9 | 9/105 | 2020 | 2022 | Строительство |
| 3 | Ул. Кирова, 8628:02:000121:17 | 2 245,0 | 2 800,0 | 10/45 | 2022 | 2024 | ПодготовкаПСД  |
| 4 | Ул. Ленина, 8328:02:000123:129 | 2 973,0 | 3 718.8 | 9/63 | 2022 | 2025 | ПодготовкаПСД |
| 5 | Ул. Ленина, 6228:02:000147:44 | 1 983,0 | 3 221,6 | 5/65 | - | - | Принятие решение |
| 6 | Ул. Кирова, 19528:02:000127:34 | 3 463,3 | 4779.0 | 9/80 | 2022 | 2024 | ПодготовкаПСД |
|  | 26043.0 | 367 |  |

По первому этапу строительства МКД все земельные участки расположены в Центральном планировочном районе. Участки свободны от застройки и расположены в районах, обеспеченных инженерной, улично-дорожной сетью и транспортной инфраструктурой.

Правообладатели земельных участков 1 и 2 получили разрешения на строительство МКД в 2020 году. В настоящее время на участках идут строительно-монтажные работы. Предварительный срок окончания строительства – 2022-2023 годы.

Правообладатели земельных участков 3, 4 и 6 начнут строительство в 2022 году. Предварительный срок окончания строительства – 2023 – 2025 годы.

Второй этап (период реализации с 2025 - 2030 г.)

Вторым этапом предусматривает освоение и застройка территорий в планировочных районах «Южный» и «Транспортный». На этих территории подготовлены и утверждены проекты планировок и межевания. Срок начала освоения территорий и строительства МКД предполагается с 2025 по 2030 год и определяется необходимостью ввода дополнительных мощностей централизованной системы теплоснабжения – реконструкция котельной «Южная», и строительством новой котельной в районе квартала 77, с целью обеспечения существующего жилого фонда и нового строительства объектов жилья теплом.

Планировочный район «Южный»

В планировочном районе «Южный», на территории квартала 446, расположенном в восточной части города, планируется многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка. В квартале сохраняется существующая 5-3 этажная застройка.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование территории | №МКД | Кад. номер ЗУ | ПлощадьЗУ,м2 | Общая площадь МКДм2 | Этажность | Кол-во квартир |
| Планировочный район «Южный»,Ул. 50 лет Комсомола -Тимирязева | 1 | 28:02:000446:419 | 6671,0 | 4090,0 | 10 | 100 |
| 2 | 28:02:000446:418 | 5954,0 | 4090,0 | 10 | 100 |
| 3 | 28:02:000446:410 | 6370,0 | 4865,0 | 10 | 100 |
| 4 | 28:02:000446:411 | 4738,0 | 1227,0 | 3 | 30 |
| 5 | 28:02:000446:413 | 6431,0 | 5340,0 | 5 | 120 |
| 6 | 28:02:000446:417 | 7688,0 | 8425,0 | 5 | 180 |
|  |  |  | ИТОГО: | 28037,0 |  | 630 |
|  |

На свободной территории квартала сформированы и отмежеваны шесть земельных участков.

Социальная инфраструктура

На территории квартала проектом планировки предусмотрено строительство общегородского объекта - «Крытый каток» и объект детского дошкольного учреждения – детсад на 170 мест. Школьные места обеспечиваются существующей школой, расположенной в 1500 м по пешеходным путям. Объекты повседневного обслуживания имеются в рассматриваемом квартале. Объекты общегородского значения размещены в системе города, что соответствует «Нормам градостроительного проектирования Амурской области».

Планируемая под застройку территория имеет связь с другими частями города, примыкающими к кварталу улицами Дорожная (магистраль общегородского значения) и ул. 50 лет Комсомола (магистраль городского значения) посредством общественного транспорта. Для развития квартала необходимо осуществить строительство участка ул. Тимирязева и дорогу между промышленной зоной и жилой застройкой планировочного района «Южный». Территория квартала частично обеспечена объектами транспортной инфраструктуры.

Инженерная инфраструктура

Источник водоснабжения и водоотведения – существующие сети городского водопровода. Проектом предусмотрена закольцовка квартала водопроводом. Требуемый расход воды 310.0 м3/сут. Водоотведение – в существующие сети по ул. Дорожная.

Сетями энергоснабжения 10 кВ территория квартала обеспечена. Предполагается осуществить строительство двух новых ТП и внутриквартальных кабельных линий электропередач. Необходимый объем энергопотребления 1985,4 кВт/ч.

Источником теплоснабжения застраиваемой территории квартала 446 является существующая котельная, при условии ее реконструкции с установкой дополнительных мощностей. Необходимая тепловая нагрузка для нового строительства - 3.5 Гкал/час.

Планировочный район «Транспортный»

 На указанную территорию, в границах квартала 77 подготовлен и утвержден проект планировки и межевания. В 2022 году территорию планируемой застройки предполагается размежевать и постановить на учет в Росреестр. Территория освобождается от существующих ветхих складских строений.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Месторасполо-жение ЗУ, кадастровый квартал | Номер МКДпо проекту | ПлощадьЗУ,га. | Общая площадь МКДм2 | Жилая площадь МКДм2 | ЭтажКол-во квартир |
| Район Транспортный, ул. Серышева, КК № 77, | 1.1 | 0,73 | 4698,00 | 3758,40 | 5/60 |
| 1.2 | 0,52 | 6318,00 | 5055,08 | 5/100 |
| 1.3 | 0,59 | 4698,00 | 3758,40 | 5/60 |
| 1.4 | 0,35 | 4698,00 | 3758,40 | 5/60 |
| 1.5 | 0,53 | 4698,00 | 3758,40 | 5/60 |
| 1.6 | 0,72 | 6318,00 | 5055,08 | 5/100 |
| 1.7 | 0,37 | 4698,00 | 3758,40 | 5/60 |
|  ИТОГО | 36126,00 | 28902,00 | 5/ 500 |  |

Проектом планировки, в границах планировочного элемента на территории кадастрового квартала 77, планируется среднеэтажная застройка жилыми домами 5 этажей.

Социальная инфраструктура

На планируемой под застройку территории отсутствуют объекты социального и культурно-бытового назначения. Согласно расчету, потребность населения в указанных объектах компенсируется за счет существующих объектов на прилегающих территориях в пределах радиусов доступности. В квартале предусмотрено строительство объекта – «Начальная школа – детский сад на 110 ученических и 130 дошкольных мест». Объекты общегородского значения размещены в системе города, что соответствует «Нормам градостроительного проектирования Амурской области».

Планируемая под застройку территория имеет связь с другими частями города, посредством общественного транспорта, примыкающими к кварталу улицами Серышева, Транспортная являющимися улицами местного значения.

Необходимо осуществить строительство основных и второстепенных проездов по территории, в планируемой к застройке части квартала. Территория квартала не обеспечена объектами транспортной инфраструктуры.

Инженерная инфраструктура

В районе квартала 77 присутствуют сети водоснабжения хозяйственно-питьевого назначения и сети бытовой канализации. Проектом планировки решается вопрос размещения сетей хозяйственно-питьевого водопровода и сетей самотечной бытовой канализации для обеспечения нового строительства в границах рассматриваемой территории. Согласно расчету водопотребления, общий расход воды составляет – 338.7 м3/сут. Водоотведение в существующие сети.

Сетями энергоснабжения 10 кВ территория квартала обеспечена. Предполагается осуществить строительство двух новых ТП и внутриквартальных кабельных линий электропередач. Необходимый объем энергопотребления 3666,0 кВт/ч.

По периметру кадастрового квартала 77 расположены магистральные сети централизованного теплоснабжения. На отопление планируемых к застройке семи МКД необходимо дополнительно 4,0 Гкал/час.

Проблемой освоения рассматриваемых территорий планировочного района «Южный» и «Транспортный» является отсутствие свободных мощностей теплоснабжения. Для снабжения планируемых к застройке объектов теплом МДК необходимо дополнительно 7,5 Гкал/час.

В случае успешной реализации Плана к 2030 году предполагается осуществить строительство и ввести в эксплуатацию:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № этапа по годам | Количество МКД | Количество квартир |
| Первый этап - 2021 – 2025 г | 5 | 367 |
| Второй этап - 2025 – 2030 г. | 13 | 1130 |
| ИТОГО: к 2030 году | 18 | 1497 |