

Заказчик: ООО «Проект-Девелопмент»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

**ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ПРОМЫШЛЕННО-КОММУНАЛЬНОЙ ЗОНЫ «ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА»**

**ГОРОДА БЕРЕЗОВСКОГО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**проекта планировки территории**

**Том 1**

Договор № 1/25-023-22 от 25.03.2022

Екатеринбург 2023



Заказчик: ООО «Проект-Девелопмент»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

**И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ**

**ПРОМЫШЛЕННО-КОММУНАЛЬНОЙ ЗОНЫ «ЗЕЛЕНАЯ ДОЛИНА»**

**ГОРОДА БЕРЕЗОВСКОГО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Основная (утверждаемая) часть**

**проекта планировки территории**

**Том 1**

Договор № 1/25-023-22 от 25.03.2022



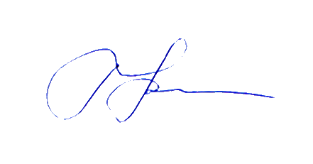
Директор И.И. Банников



Гл. инженер отдела О. В. Идолова



Вед. градостроитель проекта Т.А. Белякова



А.Е. Комарова

Екатеринбург 2023

**Список разработчиков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Раздел проекта | Должность | Фамилия | Подпись |
| Руководители | Директор | И.И. Банников | Z:\Общая\Обмен\Электронные подписи\Банников Илья_2.png |
| Начальник отдела | О.В. Идолова | **Z:\Общая\Обмен\Электронные подписи\Оля.png** |
| Архитектурно-планировочная часть | Ведущий градостроитель проекта | Т.А. Белякова |  |
| Ведущий градостроитель проекта | А.Е.Комарова |  |
| Транспортная  инфраструктура | Главный инженер проекта | В.А. Гуляев | Z:\Общая\Обмен\Электронные подписи\Гуляев Виталий.png |
| Инженерная подготовка |
| Инженерные сети | Специалист инженерного обеспечения | Е.В. Леонтьев | Z:\Общая\Обмен\Электронные подписи\Леонтьев Егор.png |
| Охрана окружающей среды | Специалист  градостроительства | Ю.А. Могильникова |  |

**Состав документации по планировке территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № схемы | Наименование | Масштаб | Количество листов |
| **Проект планировки территории** | | | | |
| **Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории** | | | | |
| Текстовые материалы | | | | |
| 1 | – | Пояснительная записка Том 1. «Проект внесения изменений в проект планировки территории западной части промышленно-коммунальной зоны «Зеленая долина» г. Березовского Свердловской области».  Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории | – | 23 |
| Графические материалы | | | | |
| 2 | 1 | Чертеж планировки территории | 1:2000 | 1 |
| 3 | 2 | План красных линий | 1:2000 | 1 |
| **Материалы по обоснованию проекта планировки территории** | | | | |
| Графические материалы | | | | |
| 4 | 3 | Карта планировочной структуры территории г. Березовского с отображением границ элементов планировочной структуры | 1:10000 | 1 |
| 5 | 4 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства | 1:2000 | 1 |
| 6 | 5 | Схема организации движения транспорта и пешеходов | 1:2000 | 1 |
| 7 | 6 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия | 1:2000 | 1 |
| 8 | 7 | Схема развития инженерной инфраструктуры | 1:2000 | 1 |
| 9 | 8 | Вариант планировочного решения застройки территории | 1:2000 | 1 |
| 10 | 9 | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории | 1:2000 | 1 |
| Текстовые материалы | | | | |
| 11 | – | Пояснительная записка Том 2.  «Проект внесений изменений в проект планировки территории западной части промышленно-коммунальной зоны «Зеленая долина» г. Березовского Свердловской области».  Материалы по обоснованию проекта планировки территории | – | 73 |
| Результаты инженерных изысканий | | | | |
| 12 | – | Результаты инженерных изысканий (инженерно-геологические изыскания, инженерно-геодезические изыскания, инженерно-экологические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания) | – | – |

Содержание

[Введение 6](#_Toc130902358)

[1. Общая характеристика территории проектирования 9](#_Toc130902359)

[2. Характеристики планируемого развития территории, характеристики планируемых объектов капитального строительства 9](#_Toc130902360)

[2.2.1. Характеристика существующих и планируемых элементов планировочной структуры 9](#_Toc130902361)

[2.2.2. Сведения о действующих, отменяемых и устанавливаемых красных линиях 10](#_Toc130902362)

[2.2.3. Характеристика планируемого развития территории 11](#_Toc130902363)

[Характеристика планируемого развития территории 11](#_Toc130902364)

[2.2.4. Сведения об устанавливаемых в границах территорий, подлежащих застройке зонах планируемого размещения объектов капитального строительства 11](#_Toc130902365)

[3. Комплекс мероприятий для реализации объектов местного значения транспортной инфраструктуры 17](#_Toc130902366)

[4. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения 18](#_Toc130902367)

[5. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания 21](#_Toc130902368)

[6. Фактические показатели территориальной доступности ОКС для населения 22](#_Toc130902369)

[7. Положение об очередности планируемого развития территории 22](#_Toc130902370)

[8. Основные технико-экономические показатели 23](#_Toc130902371)

## Введение

Проект планировки территории общей площадью 77,3 га (далее – проект) разработан в рамках договора № 1/25-023-22 от 25.03.2022 на разработку проекта изменений в проект планировки территории западной части промышленно-коммунальной зоны «Зеленая долина» города Березовского Свердловской области между заказчиком – ООО «Проект-Девелопмент» и проектировщиком – общество с ограниченной ответственностью «ПроектГрад».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые и нормативные материалы:

– Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями);

– Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

– Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

– Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

– Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402   
«Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 № 20»;

– Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532   
«Об утверждении правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченные Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости»;

– Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.2010 №380-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Свердловской области»;

– Решение Думы Березовского городского округа от 25.08.2017 № 86 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Березовского городского округа»;

– Генеральный план Березовского городского округа, утвержденный решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №20 (в редакции от 25.12.2014 №203, от 28.12.2021 №23);

– Правила землепользования и застройки Березовского городского округа, в действующей редакции (утверждены решением Думы Березовского городского округа от 22.12.2016 №33, в редакции решения Думы Березовского городского округа от 28.02.2023 №111) (далее – ПЗЗ Березовского ГО);

– Программа «Комплексное развитие социальной инфраструктуры Березовского городского округа до 2030 года», утвержденная постановлением администрации Березовского городского округа от 30.11.2018 №1029;

– Программа «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры Березовского городского округа до 2025 года», утвержденная Решением Думы Березовского городского округа от 26.09.2013 №181;

– Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Березовского городского округа на период с 2019 по 2025 год;

– Планы и программы комплексного социально-экономического развития Березовского городского округа;

– Приказ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 15.05.2019 №318-П (в части требований к структуре пространственных (векторных) данных графической части документов проектов планировки территории в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Свердловской области);

– Распоряжение Правительства Российской Федерации от 09.02.2017 №232-р "Об утверждении перечня находящихся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления сведений, подлежащих представлению с использованием координат»;

– Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 29.12.2017 N П/0625 "Об установлении требований к формату документов, направляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии со статьей 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-Ф3 "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

– Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 № 167 «О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами" (вместе с "Правилами информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами");

– Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в действующей редакции);

– Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в действующей редакции);

– Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в действующей редакции);

– Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

– Устав Берёзовского городского округа;

– Постановление главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 года №74 «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»» (с изменениями на 25 апреля 2014 г.);

– Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 №985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в действующей редакции);

– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (в действующей редакции);

– Постановление РФ от 24.02.2009 №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использовании земельных участков, расположенных в границах таких зон» (в действующей редакции);

– Постановление Правительства РФ № 878 от 20.11.2000 Правила охраны газораспределительных сетей (в действующей редакции);

– Свод правил СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности» (в действующей редакции);

– Свод правил СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности (с Изменением №1), утв. Приказом МЧС России от 25 марта 2009 г. N 180, (в действующей редакции);

– Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую» (в действующей редакции);

– Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»; Федеральный закон РФ от 21.12.1994. №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в действующей редакции);

– СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в действующей редакции);

– СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820) (в действующей редакции);

– Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98, утвержденная постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (в действующей редакции).

Проект планировки территории выполнен в местной системе координат Свердловской области МСК-66.

## Общая характеристика территории проектирования

Проектируемый район расположен в южной части Березовского городского округа.

Площадь в границах проектирования составляет ориентировочно 77,3 га.

Границами участка проектирования являются:

- с севера – луговая растительность;

- с запада – лесной массив;

- с востока – коммунально-складская зона;

- с юга – граница между Березовским городским округом и городским округом «Город Екатеринбург».

В границах проектируемой территории расположены:

– объекты производственного и коммунально-складского назначения, распределительный центр «детский мир» в центральной части;

– распределительный центр торговой сети «Монетка» на востоке;

Территорию пересекают линейные объекты инженерной инфраструктуры: ВЛ 10 кВ, теплопровод, водопровод, канализационный коллектор.

На территории находятся объекты инженерной инфраструктуры: артезианская скважина, насосные станции, электростанции дизельные, трансформаторная подстанция, очистные сооружения.

Местоположение участка проектирования представлено на рисунке 1.



*Рис. 1. Схема местоположения участка проектирования*

## Характеристики планируемого развития территории, характеристики планируемых объектов капитального строительства

### 2.2.1. Характеристика существующих и планируемых элементов планировочной структуры

Территория проектирования расположена в границах существующего элемента планировочной структуры – планировочного района «Зеленая долина».

### 2.2.2. Сведения о действующих, отменяемых и устанавливаемых красных линиях

На территорию проектирования утверждена документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории западной части промышленно-коммунальной зоны «Зеленая долина» г. Березовского Свердловской области» (Постановление Администрации Березовского городского округа №51 от 03.02.2015).

В соответствии с ранее предложенной очередностью освоения территории Проектом приняты следующие решения по отмене, установлению красных линий:

На 1 очередь – красные линии на земельном участке, относящемся к землям лесного фонда подлежат отмене. Красные линии вдоль Улицы№1(усл.) подлежат отмене. Проектом устанавливаются красные линии, обозначающие планируемые границы территории общего пользования (улично-дорожной сети г. Березовский) в границах проектирования.

На 2 очередь – после проведения комплекса мероприятий в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим отношения в сфере лесного хозяйства, и последующего изменения категории земель и правового режима использования – устанавливаются красные линии на данной территории.

Координаты характерных точек красных линий на 1 очередь в системе координат МСК-66 приведены в Таблице 2.2.2.1.

Координаты характерных точек красных линий на 2 очередь в системе координат МСК-66 приведены в Таблице 2.2.2.2.

*Таблица 2.2.2.1*

Координаты характерных точек красных линий на 1 очередь

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер квартала** | **№** | **X** | **Y** |
| Вне кварталов | 1 | 392395,82 | 1549737,98 |
|  | 2 | 392407,55 | 1549679,57 |
|  | 3 | 392412,03 | 1549657,24 |
|  | 4 | 392419,21 | 1549643,43 |
|  | 5 | 392451,76 | 1549580,79 |
|  | 6 | 392453,74 | 1549564,58 |
|  | 7 | 392441,87 | 1549489,36 |
|  | 8 | 392540,96 | 1548824,13 |
|  | 9 | 392574,07 | 1548547,06 |
|  | 10 | 392620,99 | 1548302,31 |
|  | 11 | 392670,07 | 1548311,86 |
|  | 12 | 392623,51 | 1548554,75 |
|  | 13 | 392606,09 | 1548700,53 |
|  | 14 | 392595,77 | 1548787,20 |
|  | 15 | 392577,50 | 1548939,81 |
|  | 16 | 392538,79 | 1549262,70 |
|  | 17 | 392524,45 | 1549382,72 |
|  | 18 | 392519,87 | 1549417,45 |
|  | 19 | 392497,47 | 1549568,79 |
|  | 20 | 392475,19 | 1549711,70 |
|  | 21 | 392473,62 | 1549722,32 |
|  | 22 | 392841,81 | 1549772,41 |
|  | 23 | 392869,65 | 1549623,40 |
|  | 24 | 392925,80 | 1549320,51 |
|  | 25 | 392934,79 | 1549271,53 |
|  | 26 | 392997,95 | 1549220,63 |
|  | 27 | 393316,92 | 1548963,60 |
|  | 28 | 393013,58 | 1548589,09 |
|  | 29 | 393052,89 | 1548584,54 |
|  | 30 | 393113,80 | 1548585,72 |
|  | 31 | 393379,21 | 1548913,40 |
|  | 32 | 393354,57 | 1549010,30 |
|  | 33 | 392989,78 | 1549304,27 |
|  | 34 | 392901,94 | 1549778,06 |
|  | 35 | 392833,13 | 1549816,56 |
|  | 36 | 392466,71 | 1549766,80 |

*Таблица 2.2.2.2*

Координаты характерных точек красных линий на 2 очередь

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер квартала** | **№** | **X** | **Y** |
| I | 1 | 392822,35 | 1548352,80 |
|  | 2 | 392903,40 | 1548452,96 |
|  | 3 | 392606,09 | 1548700,53 |
|  | 4 | 392623,51 | 1548554,75 |
|  | 5 | 392667,63 | 1548324,61 |
|  | 1 | 392822,35 | 1548352,80 |
| II | 1 | 392941,12 | 1548499,63 |
|  | 2 | 393013,58 | 1548589,09 |
|  | 3 | 393316,92 | 1548963,60 |
|  | 4 | 392997,95 | 1549220,63 |
|  | 5 | 392934,79 | 1549271,53 |
|  | 6 | 392925,80 | 1549320,51 |
|  | 7 | 392869,65 | 1549623,40 |
|  | 8 | 392841,81 | 1549772,41 |
|  | 9 | 392473,62 | 1549722,32 |
|  | 10 | 392475,19 | 1549711,70 |
|  | 11 | 392497,47 | 1549568,79 |
|  | 12 | 392519,87 | 1549417,45 |
|  | 13 | 392524,45 | 1549382,72 |
|  | 14 | 392538,79 | 1549262,70 |
|  | 15 | 392577,50 | 1548939,81 |
|  | 16 | 392595,77 | 1548787,20 |
|  | 17 | 392698,28 | 1548701,84 |
|  | 18 | 392710,39 | 1548691,76 |
|  | 1 | 392941,12 | 1548499,63 |
| Вне кварталов | 1 | 393003,28 | 1548449,28 |
|  | 2 | 393113,80 | 1548585,72 |
|  | 3 | 393379,21 | 1548913,40 |
|  | 4 | 393354,57 | 1549010,30 |
|  | 5 | 392989,78 | 1549304,27 |
|  | 6 | 392901,94 | 1549778,06 |
|  | 7 | 392833,13 | 1549816,56 |
|  | 8 | 392466,71 | 1549766,80 |
|  | 9 | 392395,82 | 1549737,98 |
|  | 10 | 392407,55 | 1549679,57 |
|  | 11 | 392412,03 | 1549657,24 |
|  | 12 | 392419,21 | 1549643,43 |
|  | 13 | 392451,76 | 1549580,79 |
|  | 14 | 392453,74 | 1549564,58 |
|  | 15 | 392441,87 | 1549489,36 |
|  | 16 | 392540,96 | 1548824,13 |
|  | 17 | 392574,07 | 1548547,06 |
|  | 18 | 392620,99 | 1548302,31 |

### 2.2.3. Характеристика планируемого развития территории

*Таблица 2.2.3.1*

### Характеристика планируемого развития территории

| **№ п/п** | **Наименование** | **Площадь, га** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **1 очередь** | **2 очередь** |
| - | Общая площадь земель в границе проектирования: | 77,31/100 | 77,31/100 |
| в том числе: |  | |
| 1 | - производственная зона | 52,57/68,00 | 52,57/68,00 |
| 2 | - зона инженерной инфраструктуры | 0,38/0,49 | 0,38/0,49 |
| 3 | - зона транспортной инфраструктуры | 13,77/17,81 | 22,14/28,64 |
| 4 | - зона лесов | 9,72/12,57 | 1,39/1,80 |
| 5 | - иные зоны | 0,87/1,13 | – |
| 6 | - зона режимных территорий | – | 0,83/1,07 |

### 2.2.4. Сведения об устанавливаемых в границах территорий, подлежащих застройке зонах планируемого размещения объектов капитального строительства

Размещение объектов капитального строительства федерального значения не предусматривается.

Размещение объектов капитального строительства регионального значения не предусматривается. В материалах проекта отображено решение по размещению автомобильной дороги регионального значения «Соединительная дорога между Березовский – Новосвердловской ТЭЦ – п. Сарапулка» согласно решениям Схемы территориального планирования Свердловской области, утвержденной Постановлением Правительства Свердловской области от 20 мая 2021 г. № 295-ПП «О внесении изменений в Схему территориального планирования Свердловской области, утверждённую постановлением Правительства Свердловской области от 31.08.2009 № 1000-ПП» .

В материалах проекта отображено решение по размещению ВЛ 220кВ согласно решениям Схемы территориального планирования Свердловской области, утвержденной Постановлением Правительства Свердловской области от 20 мая 2021 г. № 295-ПП «О внесении изменений в Схему территориального планирования Свердловской области, утверждённую постановлением Правительства Свердловской области от 31.08.2009 № 1000-ПП».

Проектом планировки в границах проектирования предлагается установление следующих зон размещения объектов капитального строительства:

**зоны размещения объектов производственного назначения** – расположены в центральной части проектируемой территории.

**зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры** – предназначены для улиц, а также для планируемых объектов транспортной инфраструктуры;

**зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры** – предназначены для планируемых объектов инженерной инфраструктуры;

Приведенные параметры объектов капитального строительства уточняются на дальнейших стадиях проектирования в зависимости от конкретных видов деятельности, выбранных правообладателем земельного участка с учетом действующих технических регламентов, строительных и иных норм и правил, но не должны выходить за границы предельных параметров, установленных настоящим проектом.

При выборе конкретного вида производства (предпринимательской деятельности) правообладателем земельного участка должно быть обеспечено выполнение требований п.5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а также п .8.2, 8.4 СП 42.13330.2016. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022), а именно:

- в пределах производственных и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать: жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования согласно санитарным правилам и нормам;

- в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Таблица 2.2.4.1.

Перечень планируемых объектов капитального строительства, предлагаемых к размещению

| **№ п.п** | **№ по экспликации** | **Наименование зоны планируемого размещение объектов капитального строительства со-гласно чертежу планировки** | **Наименование объекта** | **Площадь, кв.м** | **Планируемая**  **территориальная зона по ПЗЗ Березовского ГО** | **Предлагаемые виды разрешённого использования земельных участков под объекты капитального строительства, возможные к размещению в устанавливаемой проектом планировки зоне** | **Класс**  **опасности** | **Размер СЗЗ,**  **санитарных разрывов, м** | **Зоны с особыми условиями территории, строительные ограничения существующие, внесенные в ЕГРН** | **Процент**  **застройки,**  **%** | **Количество этажей**  **объектов** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 6 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 49973 | П-5 Производственная зона V класса опасности | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Производственная деятельность  Тяжелая промышленность  Автомобилестроительная промышленность  Легкая промышленность  Нефтехимическая промышленность  Строительная промышленность  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность  Научно-производственная деятельность | V | 50 | - расстояние от зданий производственных объектов (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива смешанных пород (на 1 очередь реализации)  - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово); | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-5  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 2 | 7 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 80461 | П-5 Производственная зона V класса опасности | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Заправка транспортных средств  Автомобильные мойки  Ремонт автомобилей  Объекты дорожного сервиса  Производственная деятельность  Тяжелая промышленность  Автомобилестроительная промышленность  Легкая промышленность  Нефтехимическая промышленность  Строительная промышленность  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность  Научно-производственная деятельность | V | 50 | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово); | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-5  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 3 | 8 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 5620 | П-5 Производственная зона V класса опасности | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Заправка транспортных средств  Автомобильные мойки  Ремонт автомобилей  Объекты дорожного сервиса  Производственная деятельность  Легкая промышленность  Строительная промышленность  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность  Научно-производственная деятельность | V | 50 | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово); | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-5  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 4 | 9 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 62476 | П-6 Производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Общественное питание  Легкая промышленность\*  Строительная промышленность\*  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность\*  Ветеринарное обслуживание  Хранение автотранспорта | – | – | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово); | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-6  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 5 | 10 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 8250 | П-6 Производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Общественное питание  Легкая промышленность  Строительная промышленность  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность  Ветеринарное обслуживание  Объекты дорожного сервиса  Хранение автотранспорта | – | – | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово); | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-6  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 6 | 11 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 13913 | П-6 Производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Общественное питание  Легкая промышленность  Строительная промышленность  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность  Ветеринарное обслуживание  Объекты дорожного сервиса  Хранение автотранспорта | – | – | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - зона затопления р.Шиловка;  - прибрежно-защитная полоса р.Шиловка;  - водоохранная зона р.Шиловка; | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-6  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 7 | 12 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 9297 | П-6 Производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Общественное питание  Легкая промышленность  Строительная промышленность  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность  Ветеринарное обслуживание  Объекты дорожного сервиса  Хранение автотранспорта | – | – | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - зона затопления р.Шиловка;  - прибрежно-защитная полоса р.Шиловка;  - водоохранная зона р.Шиловка; | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-6  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 8 | 13 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 16782 | П-6 Производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Общественное питание  Легкая промышленность  Строительная промышленность  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность  Ветеринарное обслуживание  Объекты дорожного сервиса  Хранение автотранспорта | – | – | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - зона затопления р.Шиловка;  - прибрежно-защитная полоса р.Шиловка;  - водоохранная зона р.Шиловка; | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-6  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 9 | 14 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 8795 | П-6 Производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Общественное питание  Легкая промышленность  Строительная промышленность  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность  Ветеринарное обслуживание  Хранение автотранспорта | – | – | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - зона затопления р.Шиловка;  - прибрежно-защитная полоса р.Шиловка;  - водоохранная зона р.Шиловка; | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-6  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 10 | 15 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Производственное предприятие | 3974 | П-5 Производственная зона V класса опасности | Коммунальное обслуживание  Деловое управление  Магазины  Легкая промышленность  Строительная промышленность  Склады  Целлюлозно-бумажная промышленность  Ветеринарное обслуживание  Объекты дорожного сервиса  Хранение автотранспорта | V | 50 | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - зона затопления р.Шиловка;  - прибрежно-защитная полоса р.Шиловка;  - водоохранная зона р.Шиловка; | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-5  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 11 | 16 | Зона размещения  объектов  производственного  назначения  (планируемая) | Административное здание | 13892 | П-6 Производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны | Коммунальное обслуживание  Обеспечение внутреннего правопорядка | – | – | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово); | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-5  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 12 | – | Зона размещения  объектов инженерной инфраструктуры (планируемая) | Трансформаторная подстанция  (ТП) | 71 | П-6 Производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны | Коммунальное обслуживание | – | 10 | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово); | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-6  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 13 | 17 | Зона размещения  объектов специального назначения | Объект обеспечения пожарной деятельности  (в соответствии с Генеральным планом Березовского ГО) | 8303 | П-6 Производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны | Коммунальное обслуживание  Обеспечение внутреннего правопорядка | – | – | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово); | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны П-6  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |
| 14 | 18 | Зона размещения  объектов транспортной инфраструктуры | Комплекс объектов транспортной инфраструктуры  (в соответствии с Генеральным планом Березоского ГО) | 47908 | Т-3.2. Зона объектов автомобильного транспорта (подзона IV класса опасности) | Коммунальное обслуживание  Хранение автотранспорта  Объекты дорожного сервиса  Автомобильный транспорт  Рынки  Земельные участки (территории) общего пользования | – | – | - подзона 3 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 4 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 5 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);  - подзона 6 Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово); | Определяется градостроительными  регламентами территориальной зоны Т-3.2  ПЗЗ Березовского ГО в актуальной  редакции | |

Примечание:

1. Проектом устанавливается максимальный процент застройки для объектов капитального строительства. Для каждого промышленного производства, располагаемого в границах проектирования, рекомендуемый процент застройки определяется в зависимости от специфики производства в соответствии с рекомендациями CП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка». Процент застройки может быть уточнен на дальнейших стадиях проектирования в зависимости от конкретных видов деятельности, выбранных правообладателем земельного участка, но не должен превышать предельный параметр.
2. Коэффициент плотности застройки согласно приложению Б СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» принимается не более 2,4;
3. Согласно п.5.3. СП 403.1325800.2018 «Территории производственного назначения. Правила проектирования благоустройства» Площадь участков, предназначенных для озеленения, следует определять из расчета не менее 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Площадь озеленения каждого производственного предприятия должно определяться на следующей стадии проектирования. Для промышленных предприятий, размещенных в климатических районах I - III (по СП 131.13330), площадь озеленения не должна превышать 15 % производственной территории;
4. Места временного хранения и отстоя грузового автотранспорта, приходящего в адрес предприятий, и легкового автотранспорта трудящихся и посетителей предприятий, необходимо предусматривать в границах земельных участков объектов строительства. Точное число парковочных мест, предусмотренных на территории объектов определить на следующей стадии проектирования.

Таблица 2.2.4.2

Характеристика планируемых линейных объектов транспортного и инженерного назначения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | **Наименование зоны планируемого размещение объектов капитального строительства согласно чертежу планировки** | **Наименование линейного объекта** | **Характеристика линейного объекта** | **Зоны с особыми условиями территории, строительные ограничения** |
| 1 очередь | | | | |
| 1 | Зона размещения  объектов транспортной инфраструктуры  (планируемая) | улица районного значения  (ул.Обходная) | 1,00 км |  |
| улица районного значения  (Улица№1) | 0,43 км |  |
| водопровод хозяйственно-питьевой и  противопожарный | 5,1 км | - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |
| канализация хозяйственно-бытовая самотечная | 3,0 км | - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |
| канализация ливневая самотечная | 6,85 км | - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |
| магистральный дренаж | 1,38 км | - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |
| линии электропередачи 6кВ кабельная | 2,5 км | - охранная зона линии электропередачи |
| газопровод высокого давления | 1,6 км | - охранная зона газопровода  - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |
| 2 очередь | | | | |
| 2 | Зона размещения  объектов транспортной инфраструктуры  (планируемая) | улица общегородского значения  (ул.Центральная) | 0,69 км |  |
| улица общегородского значения  (ул.Обходная) | 1,00 км |  |
| улица районного значения  (Улица№2) | 0,5 км |  |
| трамвайная линия | 0,71 км (в границах проектирования) |  |
| водопровод хозяйственно-питьевой и  противопожарный | 0,5 км | - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |
| канализация хозяйственно-бытовая самотечная | 0,3 км | - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |
| канализация ливневая самотечная | 7,19 км | - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |
| магистральный дренаж | 1,38 км | - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |
| теплопровод | 1,5 км | - охранная зона теплопровода |
| линии электропередачи 6кВ кабельная | 0,5 км | - охранная зона линии электропередачи |
| газопровод высокого давления | 0,7 км | - охранная зона газопровода  - минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений |

## Комплекс мероприятий для реализации объектов местного значения транспортной инфраструктуры

Генеральным планом Березовского городского округа Свердловской области, утвержденным решением Думы Березовского городского округа от 28.12.2021 №23 предусмотрено размещение объектов местного значения транспортной инфраструктуры. Аналогичное решение предусмотрено предыдущей редакцией Генерального плана Березовского городского округа от 20.08.200 №66. В связи с тем, что документация по планировке территории в соответствии с п.10 ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется на основании документов территориального планирования. Документацией по планировке территории должно быть предусмотрено размещение указанных объектов транспортной инфраструктуры.

Указанные объекты транспортной инфраструктуры располагается на территории выделов 12 и 19 квартала 10 урочища ПСХК «Шиловский» Березовского участкового лесничества. Согласно лесохозяйственным регламентам ГКУ СО «Березовское лесничество» квартал 10 урочища ПСХК «Шиловский» Березовского участкового лесничества относится к лесам Зеленой зоны, согласно распределению лесов по целевому назначению и категориям защитных лесов. Изменение границ лесопарковых зон и зеленых зон, которое может привести к уменьшению площади этих зон, не допускается. При изменении границ лесопарковых зон и зеленых зон площадь исключаемых лесных участков компенсируется включением в границы этих зон лесных участков, площадь которых не меньше площади исключаемых лесных участков и которые расположены на территории того же лесничества (лесопарка) либо на территории ближайших лесничеств.

Размещение объектов местного значения транспортной инфраструктуры в соответствии с Генеральным планом Березовского городского округа возможно после проведения комплекса мероприятий согласно Постановлению Правительства РФ от 21.12.2019 N 1755 «Об утверждении Правил изменения границ земель, на которых располагаются леса, указанные в пунктах 3 и 4 части 1 статьи 114 Лесного кодекса Российской Федерации, и определения функциональных зон в лесах, расположенных в лесопарковых зонах»

* Составление акта натурного обследования на территорию зоны планируемого размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры в границах выделов 12 и 19 квартала 10 урочища ПСХК «Шиловский» Березовского участкового лесничества.
* Поиск компенсационного участка в границах ГКУ СО «Березовское лесничество»
* Подготовка проектной документации по изменению границ лесной зоны и эксплуатационных лесов ГКУ СО «Березовское лесничество», содержащей:
  + сведения о границах населенных пунктов и муниципальных образований, на территории которых осуществляется изменение границ земель, на которых расположены леса в лесопарковых и зеленых зонах;
  + сведения из государственного лесного реестра о правах пользования лесными участками, включаемыми в изменяемые границы земель, на которых расположены леса в лесопарковых и зеленых зонах;
  + карты (схемы) лесов в лесопарковых и зеленых зонах, содержащие описание местоположения изменяемых границ земель, на которых расположены такие леса;
  + выписка из государственного лесного реестра, содержащая площадь и перечень границ (лесных кварталов, лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов) лесных участков (частей лесных участков), исключаемых из границ и включаемых в границы земель, на которых расположены леса в лесопарковых и зеленых зонах, а также сведения о лесистости района;
  + документы, содержащие сведения о необходимости изменения границ земель, на которых расположены леса в лесопарковых и зеленых зонах, а также обоснование их площади и местоположения;
  + текстовое и графическое описание местоположения границ лесных участков (частей лесных участков), исключаемых из границ и включаемых в границы земель, на которых расположены леса в лесопарковых и зеленых зонах, включающее в себя перечень географических координат характерных точек границ таких земель или перечень координат этих точек в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».
* Согласование проектной документации с Администрацией Березовского городского округа;
* Согласование проектной документацией с Федеральным агентством лесного хозяйства;
* Согласование проектной документации с органом государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего полномочия в области лесных отношений;
* Утверждение согласованной документации Органом государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего полномочия в области лесных отношений;
* Согласование Проекта генерального плана Березовского городского округа с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в области лесных отношений – Федеральным агентством лесного хозяйства.
* Согласование проектной документации на объекты транспортной инфраструктуры в соответствии с нормами действующего Законодательства.

## Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения

Настоящим проектом предлагается обеспечение планируемых к размещению объектов производственного, складского и транспортного назначения системами водо-, газо-, электроснабжения и водоотведения (в том числе системами хозяйственно-бытовой и ливневой канализации). В рамках проекта планировки выполнен ориентировочный расчет нагрузок. Расчет нагрузок объектов производственного, складского и транспортного назначения выполнен на основании данных по потреблению аналогичных объектов.

**Водоснабжение**

В границах территории проектирования предусматривается развитие системы водоснабжения. Промышленные застройки планируется подключить к запроектированной генеральным планом городской системы хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения. Подключение планируется к водопроводу d250 мм, проектируемому по улицам Обходная (усл.), Центральная (усл.), Новосвердловская (усл.). Для хозяйственно-питьевых целей промпредприятий, а также технических целей, где требуется вода питьевого качества, вода поступит из системы хозяйственно-питьевого водоснабжения города. Для технических целей промпредприятия получат воду из артезианских скважин, пробуренных на их территориях или на территории соседних промпредприятий. Перспективные трубопроводы системы водоснабжения предусматриваются объединенными (хозяйственно-питьевые и противопожарные).

Уточнение диаметров трубопроводов, расстановка пожарных гидрантов и определение точек подключения к централизованной сети водоснабжения города выполняется на следующих этапах проектирования.

Объём перспективного водопотребления – 85,0 м3/сут.

**Водоотведение**

В границах территории проектирования предусматривается развитие системы водоотведения. Стоки от перспективной застройки по самотечному коллектору поступают в существующие очистные сооружения, которые расположены в западной части территории. После очистки, стоки планируется отводить в запроектированную Генеральным планом городскую систему хозяйственно-бытовой канализации. Сброс стоков планируется в самотечный коллектор d315, 400 мм, проектируемый по улице Центральной (усл.).

Объём перспективного водоотведения – 85,0 м3/сут.

**Теплоснабжение**

Согласно информационному письму №51313-06-09/624 от 28.06.2023, полученному от АО «ЕТК» теплоснабжение планируемых объектов возможно осуществлять от магистральной тепловой сети БМ-39 (от ПК-73 врезка на склады до ПК-43 пав. №2), проходящей вдоль западной границы территории.

До подключения к централизованным сетям, теплоснабжение перспективных объектов планируется осуществить от индивидуальных источников теплоснабжения (электрический котлы и водонагреватели).

Точку подключения, диаметры труб, вид теплоносителя и место установки теплообменников определить на следующих этапах проектирования.

Объём перспективного теплопотребления – 16,8 Гкал/час.

**Газоснабжение**

Газоснабжение перспективной территории планируется осуществлять от запроектированной Генеральным планом системы газоснабжения города Березовского. Подключение планируется к газопроводу высокого давления 0,6 МПа, проектируемому по улице Центральной (усл.). От точки подключения по газопроводу высокого давления 0,6 МПа газ поступает на шкафной газорегуляторный пункт (ГРПШ). От ГРПШ газ по газопроводу среднего/низкого давления будет поступать потребителям.

Использование газа в границах проектирования предусматривается для отопительных и промышленных нужд предприятий.

Объём перспективного газопотребления – 357,4 м3/час.

**Электроснабжение**

В границах территории проектирования предусматривается развитие системы электроснабжения. Здание 6 планируется запитать от существующей ПС 110/6кВ «Алексеевская». От ПС по воздушно-кабельной линии электропередачи 6кВ, электричество будет поступать на встроенную трансформаторную подстанцию (ТП-1), которую планируется расположить в перспективном здании. Остальные промышленные объекты планируется запитать от запроектированной Генеральным планом городской системы электроснабжения. Источником принята проектируемая электроподстанция ПС 220/10кВ «Зеленая долина (усл.)». Питание ПС «Зеленая долина (усл.)» предусмотрено отпайкой от проектируемой ВЛ 220кВ «Ново-Свердловская ТЭЦ – БАЭС – ПП 220кВ Винокуровский» и далее до существующей ВЛ 220 кВ «СУГРЭС-ПС Калининская». От ПС 220/10 «Зеленая долина (усл.)» электроэнергия по воздушным линиям электропередачи 10 кВ поступает на трансформаторную подстанцию (ТП-2) и перспективные встроенные в производственные объекты ТП. От ТП по кабельной линии электропередачи 0,4кВ электричество поступает потребителям.

Вдоль южной границы территории проектирования предлагается проложить ВЛ 220кВ «ПС Зеленая Долина – ПП Винокуровский».

Категория надёжности перспективных объектов – III.

Объём перспективного электропотребления – 4175,0 кВт.

**Связь и коммуникации**

Стационарная телефонная связь обеспечится от автоматической телефонной станции (АТС), запроектированной Генеральным планом в общественном центре жилого района «Зеленая долина» по ул. Центральной (усл.) Радиофикация предлагается от существующего городского узла связи, расположенного по ул. Шиловской, с увеличением его ёмкости.

Точки подключения к существующим сетям и объектам связи следует определить на последующих стадиях проектирования исходя из нужд перспективных предприятий.

**Инженерная подготовка, вертикальная планировка и инженерная защита территории**

В основу проектных предложений заложено обеспечение организованной системы поверхностного водоотвода при максимальном сохранении существующего рельефа в соответствии с требованиями СП 42 13330 2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Максимальная отметка по осям проезжих частей – 271,35 м, минимальная – 264,15 м). Проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 4 ‰ до 10‰. На дальнейших этапах проектирования – при проектировании площадок предприятий уклоны поверхности площадки надлежит принимать не менее 5‰ и не более 50‰ (в зависимости от типа производства возможно увеличение уклона поверхности при условии соблюдения требований безопасности).

Проанализировав существующий рельеф, расположение тальвегов и естественное направление поверхностного стока, проектом предусмотрена организация системы водоотведения, обеспечивающая максимально эффективный сбор и отвод воды с рассматриваемой территории.

В границах проектируемой территории планируется использование закрытой системы ливневой канализации с дальнейшей очисткой и выводом в существующие водоприемники.

Отвод поверхностного стока с проектируемой территории предлагается выполнить с помощью закрытых самотечных ливневых коллекторов в северо-восточном направлении на планируемые ОСДК №6 (согласно Генеральному плану Березовского городского округа Свердловской области), с дальнейшей очисткой и сбросов в р. Шиловка.

Также проектом предусмотрено размещение магистрального дренажа вдоль планируемой автомобильной дороги «Соединительная дорога между Березовский-Новосвердловская ТЭЦ-Сарапулка» и Улицы №1.

Для отвода поверхностных стоков с планируемых промышленных площадок проектом предусмотрено размещение локальных очистных сооружений и дальнейший отвод очищенных стоков по закрытым самотечным коллекторам в природные водоприемники.

На существующих промышленных площадках используется совместная система водоотведения. Поверхностный сток вместе с хоз-бытовой канализацией отводится на локальные очистные сооружения, размещенные на площадках.

Проектируемые очистные сооружения предусмотрены герметичные закрытого типа, с целью защиты территории от негативного химического и иного воздействия и соблюдения требований природоохранного законодательства. Конструкцию очистных сооружений закрытого типа следует выполнить из монолитного железобетона исходя из восприятия постоянных нагрузок и временных. В соответствии с СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения, при проектировании сооружений очистки сточных вод с промышленных предприятий следует предусматривать:

- устройства для равномерного распределения сточных вод и осадка между отдельными элементами сооружений, а также для отключения сооружений, каналов и трубопроводов на ремонт без нарушения режима работы комплекса, для опорожнения и промывки сооружений и коммуникаций;

- устройства для измерения расходов сточных вод, осадка, воздуха и биогаза;

- максимальное использование вторичных энергоресурсов (биогаза; тепла сжатого воздуха и сточных вод) для нужд станции очистки;

- оборудование для непрерывного контроля качества поступающих и очищенных сточных вод, либо лабораторное оборудование для периодического контроля;

- оптимальную степень автоматизации работы, с учетом технико-экономического обоснования, наличия квалифицированного персонала и др.

Общий годовой расход сточных вод составит 150258,45 м3/год, следовательно, среднесуточный расход поверхностного стока исходя из среднегодового уровня осадков с территории площадки равен 411,67 м3/сут. В период снеготаяния либо во время максимального дождя исходя из показателя суточного максимума осадков объем сточных вод, поступающих на очистку, будет значительно выше.

***Защита территории от затопления и подтопления***

В результате анализа существующего рельефа, в рамках проекта, предлагается выполнение мероприятий по защите территорий, подверженных затоплению и подтоплению.

**Мероприятия по защите территории проекта от затопления**

В восточной части проектируемой территории присутствуют участки, находящиеся в зоне затопления. Площадь территорий в границах проекта, подверженных затоплению, составляет 3,83 га. На этих территориях, проектом предложены следующие мероприятия:

- искусственное повышения рельефа (подсыпка) до незатопляемых планировочных отметок (выше уровня высоких вод).

Проектные (красные) отметки земли после подсыпки территорий в зонах затопления варьируются от 263,90 до 267,95. Минимальная высота насыпи 0,30 м, максимальная высота насыпи 0,90 м.

Отвод поверхностного стока с защищенных территорий осуществляется посредством проектируемой сети ливневой канализации с дальнейшей очисткой (на ОСДК №6) и сбросом в р.Шиловка.

Выше изложенные мероприятия отображены в графической части проекта на «Схеме вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (лист 9 графических материалов).

Дренирование искусственно повышенных территорий:

- предупреждает образование подземных вод в верхних слоях грунтов как следствие утечек и инфильтрации;

- защищает территорию от подтопления паводковыми водами реки и со стороны;

- обеспечивает разгрузку подземных вод с прилегающих территорий.

**Мероприятия по защите территории проекта от подтопления**

Восточная и западная части территории проекта подвержены подтоплению. Для защиты этих территорий проектом предложено *устройство новой сети ливневой канализации и дренажных систем* (см. лист 9 графических материалов «Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»).

Также проектом предлагается реализация следующих местных мероприятий:

- применение противофильтрационных экранов и завесов, проектируемых по СП 22.13330;

- прочистка открытых водотоков и других элементов естественного дренирования;

- регулирование уровенного режима водных объектов;

- понижение уровня грунтовых вод в зоне капитальной застройки (с помощью легких/эжекторных иглофильтров и других способов);

- применение технических решений, направленных на защиту водонесущих инженерных коммуникаций от повреждений, вызванных просадками грунта вследствие его подмыва, корнями растений и т.п. (защитные обоймы, футляры, прикорневые барьеры, усиленная гидроизоляция).

**Мероприятия по инженерной подготовке земельных участков**

На земельных участках, подверженных подтоплению необходимо обязательное выполнение мероприятий по инженерной подготовке и защите от подтопления:

- инженерная подготовка территорий, организация рельефа и устройство постоянных и временных водостоков с последующим водоотводом;

- устройство дренажных систем местной защиты объектов - пластовые, пристенные и кольцевые дренажи, а также предупреждающие барражный эффект от фундаментов зданий и сооружений;

- организация стока дождевых и талых вод с крыш;

- применение противофильтрационных экранов и завесов;

- понижение уровня грунтовых вод;

- применение технических решений, направленных на защиту водонесущих инженерных коммуникаций от повреждений, вызванных просадками грунта вследствие его подмыва, корнями растений и т.п. (защитные обоймы, футляры, прикорневые барьеры, усиленная гидроизоляция).

## Планируемое развитие системы транспортного обслуживания

Развитие улично-дорожной сети предложено провести в 2 основных очереди освоения проектируемой территории.

1 очередь освоения включает в себя следующие мероприятия:

* + проектирование автомобильной дороги регионального значения «Соединительная дорога между Березовский-Новосвердловская ТЭЦ-Сарапулка»
* проектирование магистральных улиц районного значения Улица №1 (усл.), ул. Обходная (усл.) и ул. Центральная (усл.);
* проектирование новых внутриплощадочных проездов в границах земельных участков объектов.

На первом этапе освоения, общая протяженность улично-дорожной сети, обслуживающей проектируемую территорию, составляет 3,37 км. Плотность улично-дорожной сети 4,36 км/ км².

2 очередь освоения включает в себя следующие мероприятия:

* назначение ул. Обходная (усл.) и ул. Центральная (усл.) категории магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения;
* Продление ул. Центральная (усл.) в юго-западном направлении;
* проектирование магистральной улицы районного значения Улица №2 (усл.);
* организация светофорного регулирования на пересечении магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения с другими улицами и дорогами;
* создание маршрута общественного транспорта (автобус) вдоль планируемой автомобильной дороги регионального значения "Соединительная дорога между Березовский-Новосвердловская ТЭЦ-Сарапулка", Улицы №2 (усл.), ул. Центральная (усл.) и ул. Обходная (усл.);
* создание маршрута трамвая вдоль ул. Центральная (усл.);
* проектирование новых внутриплощадочных проездов в границах земельных участков объектов.

На втором очереди освоения, общая протяженность улично-дорожной сети, обслуживающей проектируемую территорию, составляет 4,73 км. Плотность улично-дорожной сети 6,12 км/км².

Пешеходное движение организовано по всем улицам проектируемой территории, обеспечивая минимальную дальность перемещения до объектов пешеходного тяготения.

Размещение автостоянок временного хранения для грузового автотранспорта предусматривается в границах земельных участков объектов.

Размещение автостоянок временного хранения для работников производственных предприятий предусматривается в границах земельных участков объектов.

## Фактические показатели территориальной доступности ОКС для населения

Социально-экономический эффект реализации решений по застройке проектируемой территории обусловлен не только удовлетворением потребности города в территориях производственного назначения, но и решением проблем в сфере занятости населения в части размещения мест приложения труда.

В соответствии с данными «Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры» средние затраты времени на трудовые передвижения в один конец должны составлять 40 минут.

Расчетное время на трудовые передвижения в один конец до проектируемой территории для жителей Березовского городского округа варьируется от 10 до 40 минут на автомобильном транспорте в зависимости от удаленности места жительства.

## Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом предлагается следующие очереди освоения территории:

1 очередь – освоение территории для развития промышленной застройки. Строительство улично-дорожной сети согласно решениям Генерального плана Березовского городского округа. Строительство автомобильной дороги регионального значения «Соединительная дорога между Березовский – Новосвердловской ТЭЦ – п.Сарапулка». Существующее положение в части земельных участков, относящихся к землям лесного фонда, в соответствии с лесным реестром, сохраняется.

2 очередь – дальнейшее освоение территории согласно решениям Генерального плана Березовского городского округа. Развитие улично-дорожной сети до параметров, установленных в ранее утвержденной документации по планировке территории. Размещение объектов местного значения транспортной инфраструктуры в соответствии с Генеральным планом Березовского городского округа возможно после проведения комплекса мероприятий в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим отношения в сфере лесного хозяйства, а также процедуры согласования Генерального плана Березовского городского округа с Федеральным агентством лесного хозяйства и последующего изменения категории земель и правового режима использования.

## Основные технико-экономические показатели

Основные показатели планируемого развития территории сведены в таблицу 8.1.

*Таблица 8.1*

*Основные технико-экономические показатели*

| **№ п/п** | **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **Современное состояние** | **Планируемое состояние** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I | ТЕРРИТОРИЯ | | | |
|  | Общая площадь земель в границах проектирования | га/% | 77,31/100 | 77,31/100 |
| в том числе: |  | | |
| 1 | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | га/% | **29,06/37,59** | **75,09/97,13** |
| – производственная зона | га/% | 14,05/18,17 | 52,57/68,00 |
| – коммунально-складская зона | га/% | 13,46/17,41 | - |
| – зона инженерной инфраструктуры | га/% | 0,29/0,38 | 0,38/0,49 |
| – зона транспортной инфраструктуры | га/% | 1,26/1,63 | 22,14/28,64 |
| 2 | **Зоны сельскохозяйственного использования** | га/% | **0,06/0,08** | **-** |
| – зоны сельскохозяйственного использования | га/% | 0,06/0,08 | - |
| 3 | **Зоны рекреационного назначения** | га/% | **26,05/33,70** | **1,39/1,80** |
| - зона лесов | га/% | 26,05/33,70 | 1,39/1,80 |
| 4 | **Иные зоны** | га/% | **22,14/28,64** | **-** |
| – иные зоны | га/% | 22,14/28,64 | - |
| 5 | **Зоны режимных территорий** | га/% | **-** | **0,83/1,07** |
| – зона режимных территорий | га/% | - | 0,83/1,07 |
| II | **ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** | | | |
| 1 | Протяжённость улично-дорожной сети всего | км | 2,29 | 4,73 |
| в том числе: |  | | |
| - автомобильные дороги регионального значения | км | 0,28 | 1,78 |
| - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения | км | – | 1,95 |
| - магистральная улица районного значения | км | – | 1,00 |
| - улица местного значения | км | 2,01 | – |
| **III** | **ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** | | | |
| 1 | Водопотребление | куб.м/сут | – | 85,0 |
| 2 | Водоотведение | куб.м/сут | – | 85,0 |
| 3 | Теплопотребление | Гкал/час | – | 16,8 |
| 4 | Электропотребление | кВт | – | 4175,0 |
| 5 | Газопотребление | м3/час | – | 357,4 |