

Проектное бюро «CUST»

ИП Казанцева Наталья Викторовна

УТВЕРЖДЕН
Постановлением
Администрации
Березовского ГО
От _____ № _____

Заказчик: ООО «ДМИ менеджмент»

Договор №6/21
от 31.05.2021 г.
Экз. № _____

**Проект изменений в восточную часть проекта планировки
и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса
в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4,
в составе промышленного планировочного района «Южный»,
в части образования земельного участка для размещения коммунальных,
складских объектов**

Часть I

Положения о планировке территории (основная часть)

**Шифр: Т-2669СО-2015
с изм. 2021-6. 5-ППМ**

Екатеринбург 2021

Проектное бюро «CUST»

ИП Казанцева Наталья Викторовна

Заказчик: ООО «ДМИ менеджмент»

Договор №6/21
от 31.05.2021 г.
Экз. № _____

**Проект изменений в восточную часть проекта планировки
и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса
в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4,
в составе промышленного планировочного района «Южный»,
в части образования земельного участка для размещения коммунальных,
складских объектов**

Часть I

Положения о планировке территории (основная часть)

**Шифр: Т-2669СО-2015
с изм. 2021-6. 5-ППМ**

Руководитель

Н.В. Казанцева

Главный градостроитель проекта

Н.В. Казанцева

Екатеринбург 2021

Список исполнителей проекта изменений 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021г.

Руководитель Проектного бюро «CUST»	Казанцева Н.В.
Главный градостроитель проекта	Казанцева Н.В.
Градостроитель	Огородникова П.И.

«Проект изменений в восточную часть проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4, в составе промышленного планировочного района «Южный», в части образования земельного участка для размещения коммунальных, складских объектов» выполнен коллективом Проектного бюро «CUST» (ИП Казанцева Наталья Викторовна).

Состав проектных материалов

Часть I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Положения о планировке территории
2. Графические материалы основной части проекта планировки территории

Часть II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы по обоснованию проекта планировки территории

Перечень графических материалов

Обозначение	Наименование чертежа	Масштаб	Кол-во листов
Графические материалы Части I			
Т-2669СО-2015-03 с изм. 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Чертеж планировки территории	1:2 000	1
Т-2669СО-2015-04 с изм. 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Чертеж красных линий	1:2 000	1
Т-2669СО-2015-08 с изм. 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Чертеж межевания территории	1:2 000	1
Графические материалы Части II			
Т-2669СО-2015-01 с изм. 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10000	1
Т-2669СО-2015-02 с изм. 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Схема использования территорий в период подготовки проекта планировки территории	1:2 000	1
Т-2669СО-2015-05 с изм. 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, организация улично-дорожной сети)	1:5 000	-
Т-2669СО-2015-05 с изм. 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, организация улично-дорожной сети)	1:2 000	1
Т-2669СО-2015-06 с изм. 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Схема размещения инженерных сетей	1:2 000	1
Т-2669СО-2015-07 с изм. 2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2 000	1
2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Схема границ зон с особыми условиями использования территории**	1:2000	1
2021-6.5-ППМ от 31.05.2021	Схема межевания территории в период подготовки проекта межевания территории**	1:2000	1

Примечания:

* Схема границ территорий объектов культурного наследия не включена в состав документации ввиду отсутствия в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения, территорий, зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия;

** Схемы, включенные в состав документации в рамках «Проекта изменений в восточную часть проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4, в составе промышленного планировочного района «Южный», в части образования земельного участка для размещения коммунальных, складских объектов».

Содержание

Положения о планировке территории	7
Введение.....	7
Глава 1. Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристиках планируемого развития территории, характеристиках развития систем социального, транспортного и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.....	11
Глава 2. Характеристика планируемого развития территории	12

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Постановление администрации Березовского городского округа «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4, в составе промышленного планировочного района «Южный» от 16.02.2016 №109;
2. Постановление администрации Березовского городского округа «О подготовке проекта изменений в юго-западную часть проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4, в составе промышленного планировочного района «Южный», в части образования земельного участка для размещения коммунальных, складских объектов» от 07.07.2021 г. №658.

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Введение

Проект планировки территории разрабатывается 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.

Основные задачи проекта планировки:

- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и линейные объекты;

- уточнение границ зон с особыми условиями использования территорий (ограничений хозяйственной деятельности), к которым относятся санитарно-защитные зоны предприятий, водоохранные зоны водных объектов и др., и соблюдение регламентов их использования;

- развитие инженерной инфраструктуры, организация производственной зоны;

- развитие транспортной сети;

- формирование оптимальной планировочной структуры.

Основанием для разработки документации по планировке территории является:

- 1) Постановление администрации Березовского городского округа «О подготовке проекта изменений в юго-западную часть проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4, в составе промышленного планировочного района «Южный», в части образования земельного участка для размещения коммунальных, складских объектов» от 07.07.2021 г. №658.

При разработке проекта планировки учтены:

- 1) Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- 3) Водный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- 4) Лесной кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- 5) 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 г. №20»;

6) 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»;

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

7) Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (последняя редакция);

8) Устав Березовского городского округа;

9) Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

10) СНиП 11-04-2003 «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», действующими нормами и правилами в области градостроительного проектирования;

11) Генеральный план Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовский на период до 2025 года, в действующей редакции (утвержден решением Думы Березовского городского округа от 20.08.2009 №66, с учетом изменений, внесенных решениями Думы Березовского городского округа от 27.02.2014 №117, от 31.03.2016 №306, от 25.08.2017 №84);

12) Генеральный план Березовского городского округа, в действующей редакции (утвержден решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №20, с учетом изменений, внесенных решением Думы Березовского городского округа от 25.12.2014 №203);

13) Правила землепользования и застройки Березовского городского округа, в действующей редакции (утверждены решением Думы Березовского городского округа от 22.12.2016 №33, с учетом изменений, внесенных решением Думы Березовского городского округа от 25.08.2017 №85, от 28.06.2018 г. №149, от 28.03.2019 №203, от 3.10.2019 №244, от 27.08.2020 №300, от 29.06.2021 №363);

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

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

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

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

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

19) 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);

20) 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»;

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

22) 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»);

- 23) Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 24) 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.);
- 25) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- 26) Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 17.05.2016);
- 27) Постановление Правительства РФ №878 от 20.11.2000 «Правила охраны газораспределительных сетей (с изменениями на 17 мая 2016 года);
- 28) Свод правил СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности» с изменениями от 01.02.2011);
- 29) 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. №180, в ред. от 09.12.2010.

Глава 1. Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристиках планируемого развития территории, характеристиках развития систем социального, транспортного и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1. Границы проекта планировки:

- с северо-запада – Березовский тракт;
- с юго-запада – ЕКАД;
- с северо-востока – коммунально-производственная зона города;
- с юго-востока – свободная от строений и сооружений территория

проектируемого логистического комплекса.

Суммарная площадь земельных участков 32,72 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – под объект коммунально-складского назначения (логистический центр).

2. Площадь территории планируемого размещения объектов капитального строительства – **37,03 га.**

В том числе:

1) зона размещения объектов логистического комплекса, в т.ч.:

- коммунальных и производственных предприятий **с учетом изменений - 25,61 га;**
- объектов придорожного сервиса - 0,56 га;
- объектов инженерной инфраструктуры - 0,9 га.

2) территории общего пользования **с учетом изменений – 5,65 га.**

Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект внесения изменений – 9,9 га.

Глава 2. Характеристика планируемого развития территории

1. Основные виды деятельности на территории логистического комплекса:

- складское хранение товаров (хозяйственные товары и бытовая химия, строительные и отделочные материалы), в т.ч. пищевых продуктов.

- производство (производственные и коммунальные предприятия V класса санитарной опасности).

- обслуживание автотранспорта (объекты придорожного сервиса, АЗС).

2. Численность рабочих и служащих:

Общая численность рабочего и административно-управленческого персонала логистического комплекса порядка 1220 человек (потребность в трудовых ресурсах по категориям работников будет определена собственниками размещаемых объектов). Ориентировочная численность персонала одного складского модуля 60 человек.

3. Характеристика территории логистического комплекса.

Суммарная площадь участков логистического комплекса 26,77 га.

Плотность застройки 60%.

Ориентировочная суммарная площадь застройки 160000 м².

4. Характеристики стандартного модуля складского здания.

Категория складов В+.

Площадь здания 10368 м² (длина 144 м, ширина 72 м).

Высота до карниза 10 м, высота уровня пола до низа инженерных конструкций – от 9,1 до 11 м. В части здания устраивается перекрытие, образующее антресольный этаж, на котором размещаются административно-бытовые и технические помещения. Высота помещений второго этажа (антресольного) – от 2,3 до 3,5 м.

Здание трехпролетное. Ширина пролетов по 24 м, расстояние между несущими колоннами внутри 12 м, снаружи 6 м.

6. Характеристики системы транспортного обслуживания

Протяженность улиц районного значения – 1.5 км.

Характеристики системы инженерно-технического обеспечения

Таблица 2.1

	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории	Единицы	Сущ. положение	Проект
1	Водоснабжение			
	Водопотребление:			
	- всего	куб. м./в сутки		51,23
	- в том числе, на хозяйственно-питьевые нужды и производственные нужды	куб. м./в сутки		51,23
	Вторичное использование воды	%	-	-
	Протяженность сетей водоснабжения, в том числе:		2,78*	2,78*
	в границах проектирования	км	1,76	1,76
	вне границ проектирования	км	1,02	1,02
2	Канализация:			
	Общее поступление сточных вод			
	- всего	куб. м./в сутки		51,23
	- в том числе, хозяйственно-питьевые нужды и производственные нужды	куб. м./в сутки		51,23
	Производительность очистных сооружений канализации	тыс. куб. м./в сутки	-	-
	Протяженность сетей канализации, в том числе:		2,15*	2,13*
	в границах проектирования	км	1,1	1,1
	вне границ проекта планировки	км	1,05	1,03
	Протяженность дождевой канализации, в том числе:			0,83
	в границах проектирования	км	-	0,66
	вне границ проектирования	км	-	0,17
3	Электроснабжение			
	Потребность в электроэнергии			
	- всего	кВт	-	7860
	- в том числе, на производственные нужды	кВт	-	7860
	Источники покрытия электронагрузок (ТП):	ед.		2
	Протяженность сетей 6 кВ, в том числе:		0,64*	0,79*
	в границах проектирования	км	0,46	0,49

	вне границ проектирования	км	0,18	0,30
4	Теплоснабжение			
	Потребление тепла -всего	Гкал/час	-	10,34
	- в том числе, на производственные нужды	Гкал/ час	-	10,34
	Производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/ час	-	10,34
	Протяженность сетей теплоснабжения в границах проектирования	км	0,12*	0,12*
5	Газоснабжение			
	Газопотребление - всего:	м ³ /час	- -	1873,66
	- в том числе, на производственные нужды	м ³ /час	- -	1873,66
	Протяженность газопроводов высокого давления, в том числе:		0,55*	0,8*
	в границах проектирования	км	0,55	-
	вне границ проектирования	км	-	-
	Протяженность газопроводов среднего давления, в том числе:		0,04	0,39
	в границах проектирования	км	0,04	0,19
	вне границ проектирования	км	-	0,2
6	Связь			
	Охват радиосвязью	радиоточек	-	16
	Обеспеченность телефонной сетью общего пользования	номеров	-	150

*Протяженность вычислена графическим способом с учетом внесения изменений в документацию.

Предусматривается размещение:

- блочных газовых котельных;
- газорегуляторных пунктов шкафных;
- трансформаторных подстанций;
- локальных очистных сооружений дождевой канализации;
- инженерных сетей.

Проектом изменений в проект планировки предусмотрено:

- образование резервного участка под «производственную деятельность». Резервирование территории предусмотрено под объекты производства V класса опасности. При освоении участка по ул. Кольцевая потребуется установление расчетного размера санитарно-защитной зоны, согласно СанПиН 2.2.1/ 2.1.1.1200-03 размером не более 50 м.

➤ реконструкция автомобильной дороги вдоль восточной границы подготовки проекта планировки территории на участке О-16 – О-13 (согласно Разбивочному чертежу красных линий, лист 4) – улица в производственной зоне (по Проекту планировки территории, утвержденному постановлением №109 от 16.02.2016 - улица местного значения, проезд с преимущественным движением грузового транспорта). Параметры ширины полосы движения для улицы в производственной зоне соответствует нормируемой ширине равной 3,5 м для улиц и дорог в производственных зонах (согласно т. 11.2а, СП 42.13330.2016).

➤ переустройство существующих сетей водоснабжения (п/э 110) в коридоре реконструируемой автомобильной дороги.

Сети водоснабжения проложены с учетом нормируемых минимальных расстояний:

- согласно т. 12.5, СП 42.13330.2016 от водопровода: до сети канализации 1,5 м и более; до красной линии – 5 м и более,

- согласно приложению Б, СП 62.13330.2011 Газораспределительные системы от водопровода до газопровода среднего давления – 1 м и более.

➤ переустройство существующих сетей хозяйственно-бытовой канализации (п/э 200) в коридоре реконструируемой автомобильной дороги.

Сети канализации проложены с учетом нормируемых минимальных расстояний:

- согласно т. 12.5, СП 42.13330.2016 от самотечного коллектора хозяйственно-бытовой канализации: до сети водопровода 1,5 м и более; до кабельной линии электропередачи – 0,5 м и более; до красной линии – 3 м и более.

- согласно приложению Б, СП 62.13330.2011 Газораспределительные системы от самотечного коллектора хозяйственно-бытовой канализации до газопровода среднего давления – 1,5 м и более.

- согласно «ПУЭ 7. Правила устройства электроустановок. Издание 7» от самотечного коллектора хозяйственно-бытовой канализации до кабельной линии электропередачи – 0,5 м.

➤ переустройство существующих и ранее запроектированных сетей электросетевого хозяйства в коридоре реконструируемой автомобильной дороги.

Проектом предусмотрено переустройство линии электропередачи ВЛ6/10 кВ в подземном исполнении (кабель ВЛ 6кВ).

Сети электроснабжения проложены с учетом нормируемых минимальных расстояний согласно т. 12.5 «СП 42.13330.2016 и ПУЭ 7. Правила устройства

электроустановок. Издание 7» от кабеля ВЛ6/10 кВ до сетей канализации – 0,5 м и более.

Предусмотренная к размещению проектом планировки территории с изменениями (утвержден постановлением №109 от 16.02.2016) КТП-6/0,4 кВ исключается из состава проектируемой сети электроснабжения. Проектом изменений предлагается устройство трансформаторных подстанций в границах земельных участков объектов производственной деятельности и коммунально-складского хозяйства по согласованию с ресурсоснабжающей организацией.

➤ изменение местоположения ранее запроектированного проектом планировки территории с изменениями (утвержден постановлением №109 от 16.02.2016) подземного газопровода среднего давления 0,3 МПа.

Сети газораспределения проложены с учетом нормируемых минимальных расстояний согласно приложению Б, СП 62.13330.2011 Газораспределительные системы:

- от газопровода среднего давления до водопровода – 1 м и более;
- от газопровода среднего давления до сети канализации – 1,5 м и более;
- от газопровода среднего давления до красной линии – 4,0 м и более;
- от газопровода среднего давления до края откоса/кювета – 4,0 м и более.

Предусмотренный к размещению проектом планировки территории с изменениями (утвержден постановлением №109 от 16.02.2016) газорегуляторного пункта шкафного исполнения (ШГРП) исключается из состава проектируемой сети газоснабжения. Проектом изменений предлагается устройство газорегуляторных пунктов в границах земельных участков объектов производственной деятельности и коммунально-складского хозяйства по согласованию с ресурсоснабжающей организацией.

➤ Изменение местоположения ранее запроектированного проектом планировки территории с изменениями (утвержден постановлением №109 от 16.02.2016) сбросного коллектора очищенного поверхностного стока.

Характеристика благоустройства и озеленения.

Озеленение территории включает в себя участки озеленения общего пользования вдоль улиц и дорог с посадкой деревьев, кустарников и многолетних трав.

Положения о межевании территорий.

Предусмотрено межевание участков укрупнено на кварталы в границах красных линий, для предоставления потенциальным инвесторам при необходимости с последующим делением участков.

Предлагается выделить из участка ООО «Автоцентр «Ландо» (№ 2.1 по экспликации) участок (№ 6 по экспликации) для размещения локальных

очистных сооружений дождевой канализации (ЛОСДК №1), а в качестве компенсации предоставить ООО «Автоцентр «Ландо» участок (№1,1 по экспликации).

Целью проекта внесения изменений в проект межевания является раздел земельного участка 66:35:0110001:158, находящегося в муниципальной собственности Березовского городского округа, с сохранением исходного земельного участка в измененных границах и образованием земельного участка 66:35:0110001:158_ЗУ1.

Сведения о земельных участках, которые внесены в Единый Государственный реестр недвижимости и расположены в границах проекта изменений в проект планировки и проект межевания территории, представлены в Ведомости 1.

Земельный участок 66:35:0110001:158, предусмотренный к разделу, находится в муниципальной собственности и обременен правами третьих лиц. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, письмо ОАО "МРСК Урала" № №СЭ/01/03/6452 от 01.11.2012, срок действия: 23.03.2016, - часть земельного участка с учетным номером 1 площадью 1140 кв.м.

Проектом межевания предлагается образование земельного участка 66:35:0110001:158_ЗУ1 площадью 3267 кв.м. путем раздела исходного земельного участка, внесенного в государственный кадастр недвижимости под номером 66:35:0110001:158 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах (площадь в измененных границах – 19211 кв.м.). Проектом предусмотрено присвоение исходному земельному участку 66:35:0110001:158 и вновь образуемому земельному участку 66:35:0110001:158_ЗУ1 вида разрешенного использования согласно «Классификатору видов разрешенного использования земельных участков» (Приказ №П/0412 от 10 ноября 2020 года) – «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0). Право собственности оставшихся после раздела земельных участков остается за собственником Березовского городского округа (муниципальная собственность). Установленная согласно действующим на территории Березовского городского округа Правил землепользования и застройки территориальная зона – «Зона общего пользования» (ЗОП).

Проектом межевания предлагается провести установление и изменение вида разрешенного использования земельных участков, а также установление местоположения земельных участков. После раздела земельного участка 66:35:0110001:158 проектом для ЗУ 66:35:0110001:158_ЗУ1 предусмотрена смена территориальной зоны для ЗУ с ЗОП (зона общего пользования) на П-5

(Производственная зона V класса опасности) с присвоением ЗУ 66:35:0110001:158_ЗУ1 вида разрешенного использования – «Производственная деятельность» (код 6.0) согласно действующим на территории Березовского городского округа Градостроительным регламентам.

Данные предложения приведены в ведомостях земельных участков (Ведомость 2 и Ведомость 3).

Согласно пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в межевом плане на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения об утверждении проекта межевания территории (копия акта включается в состав Приложения, за исключением случая, если сведения о проекте межевания территории внесены в ЕГРН).

Сведения о земельных участках, образуемых путем раздела с сохранением исходного участка в измененных границах для общего пользования представлены в Ведомости 2.

Сведения о земельных участках, образуемых в результате раздела для резерва, представлены в Ведомости 3.

Все виды кадастровых работ, предусмотренные проектом для формирования земельных участков и частей земельных участков, соответствуют действующему законодательству Российской Федерации.

Структура обозначения образуемых земельных участков и их частей принята в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ № 921. образуемым земельным участкам присвоены идентификационные порядковые номера, указанные в соответствующих графах ведомостей и на чертеже межевания территории.

Образуемым земельным участкам присвоена сквозная нумерация с индексом «: ЗУ».

Данным проектом межевания не предусмотрено изъятия земельных

участков целиком. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков на территории Березовского городского округа установлены Правилами землепользования и застройки Березовского городского округа.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами на чертежах межевания территории должны быть отображены:

- границы проектирования;
- красные линии, разработанные в составе проекта планировки;
- границы и номера земельных участков, стоящих на кадастровом учете, согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, попадающих в зону строительства объекта;
- границы образуемых и изменяемых земельных участков, земельных участков, подлежащих перераспределению, частей земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территории.

С целью подготовки проекта изменений в проект межевания территории (Постановление №109 от 16.02.2016 об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории с изменениями) филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Свердловской области предоставлены актуальные на июнь 2021 года данные о кадастровом делении территории.

Ведомость 1. «Ведомость земельных участков, сведения о которых внесены в Единый Государственный реестр недвижимости и расположенных в границах проекта изменений в проект планировки и проект межевания территории»

Таблица 1

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м		Категория земель	Территориальная зона	Вид разрешенного использования	Адрес	Правообладатель	Вид, номер и дата государственной регистрации и права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрос ЕГРН
	уточненная	декларированная								
66:35:0110001:133	6140+/-29	-	Земли населенных пунктов		для строительства и дальнейшей эксплуатации автозаправочной станции	обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Кольцевая, дом 6А	Данные о правообладателе отсутствуют	Не зарегистрировано	Аренда (в том числе субаренда №66-66-32/042/2007-063 от 23.11.2007	80-214374267
66:35:0110001:158	22481 +/-1312	-	Земли населенных пунктов	ЗОП –зона общего пользования	для строительства и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры	обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Уральская, 146, участок находится примерно в 80 м по направлению на запад от ориентира здание склада, расположенного за пределами участка	Муниципальная собственность – Березовский городской округ	-	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 66:35:0110001:231, 66:35:0110001:232. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует.Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.Сведения необходимые для	80-199279545 от 29.07.2021

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м		Категория земель	Территориальная зона	Вид разрешенного использования	Адрес	Правообладатель	Вид, номер и дата государственной регистрации и права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрос ЕГРН
	уточненная	декларированная								
									заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, письмо ОАО "МРСК Урала" № №СЭ/01/03/6452 от 01.11.2012, срок действия: 23.03.2016	
66:35:0110001:200	25585+/-56	-	Земли населенных пунктов		под объект коммунально-складского назначения – логистический центр	Свердловская обл, г Березовский, ул Кольцевая, 4 г	Общество с ограниченной ответственностью «Херманн Россия», ИНН 7813103710	Собственность, №66-66-32/033/2012-320 от 21.08.2012	Не зарегистрировано	80-213822146
66:35:0110001:253	14897 +/-43		Земли населенных пунктов	П-5 Производственная зона V класса опасности	под объект коммунально-складского назначения-логистический центр	обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Кольцевая, 4и	Акционерное Общество "ФИЕРА", ИНН: 6662085825	Собственность, № 66-66-32/044/2012-320 от 24.12.2012 (Договор об	Договор об ипотеке' №14415/P1 от 28.02.2020/ Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302 (срок с 05.03.2020 по 01.12.2022)	80-199465860 от 30.07.2021

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м		Категория земель	Территориальная зона	Вид разрешенного использования	Адрес	Правообладатель	Вид, номер и дата государственной регистрации и права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрос ЕГРН
	уточненная	декларированная								
								ипотеке' №14415/P1 от 28.02.2020)	Договор об ипотеке' №18759/P1 от 28.02.2020/ Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302(срок с 05.03.2020 по 29.03.2024)	
66:35:0110001:266	20000+/-49	-	Земли населенных пунктов		под объект коммунально-складского назначения-логистический центр	обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Кольцевая, 4к		Собственн ость № 66:35:01100 01:266-66/032/2018 -12 от 22.01.2018	Ипотека №66:35:0110001:266-66/199/2020-13 от 03.12.2020	
66:35:0110001:289	4921+/-25	-	Земли населенных пунктов		под объект коммунально-складского назначения - логистический центр	обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Кольцевая, 4д. (участок 1)		Собственн ость № 66-66-32/676/2013 -39 от 15.10.2013		
66:35:0110001:290	11630+/-38	-	Земли населенных пунктов		под объект коммунально-складского назначения - логистический центр	обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Кольцевая, 4д. (участок 3)		Общая долевая собственн ость № 66:35:01 10001:290-66/032/2019 -3 от 31.12.2019; Общая долевая собственн ость № 66:35:01100 01:290-66/032/2019 -4 от 31.12.2019		

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м		Категория земель	Территориальная зона	Вид разрешенного использования	Адрес	Правообладатель	Вид, номер и дата государственной регистрации и права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрос ЕГРН
	уточненная	декларированная								
66:35:0110001:291	4385+/-23	-	Земли населенных пунктов		под объект коммунально-складского назначения - логистический центр	обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Кольцевая, 4д. (участок 2)				

Ведомость 2. «Ведомость земельных участков, образуемых путем раздела с сохранением исходного участка в измененных границах для общего пользования»

Таблица 2

Обозначение земельного участка	Категория земель	Территориальная зона	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором	Код ВРИ	Устанавливаемое местоположение земельного участка	Площадь в измененных границах	Цель предполагаемого использования земельного участка	КН исходного земельного участка
66:35:0110001:158	Земли населенных пунктов	ЗОН – зона общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	(код 12.0)*	обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Уральская, 146, участок находится примерно в 80 м по направлению на запад от ориентира здание склада, расположенного за пределами участка	19 211	Раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах согласно п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ	66:35:0110001:158

Ведомость 3. «Ведомость земельных участков, образуемых в результате раздела для резерва»

Таблица 3

Обозначение земельного участка	Категория земель	Территориальная зона	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором	Код ВРИ	Устанавливаемое местоположение земельного участка	Площадь в измененных границах	Цель предполагаемого использования земельного участка	КН исходного земельного участка
66:35:0110001:158 _ЗУ1	Земли населенных пунктов	П-5. Производственная зона V класса опасности	Производственная деятельность	(код 6.0)*	обл. Свердловская, г. Березовский, ул. Кольцевая	3 267	Раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах согласно п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ с последующей сменой территориальной зоны и вида разрешенного использования	66:35:0110001:158

*Проектом межевания предлагается провести установление и изменение вида разрешенного использования земельных участков, а также установление местоположения земельных участков. Данные предложения приведены в ведомостях земельных участков.

Согласно пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в межевом плане на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения об утверждении проекта межевания территории (копия акта включается в состав Приложения, за исключением случая, если сведения о проекте межевания территории внесены в ЕГРН).

Каталог координат поворотных точек земельного участка 66:35:0110001:158,
образуемых путем раздела с сохранением исходного участка в измененных границах
для общего пользования

№ поворотной точки	у	х
66:35:0110001:158		
106	1544287.1053	397506.6295
105	1544287.3172	397588.7736
104	1544272.7236	397631.6095
103	1544254.1600	397631.5700
108	1544252.9700	397648.8500
109	1544278.1300	397649.2800
110	1544296.0900	397649.5800
111	1544308.6900	397636.7900
112	1544312.3700	397636.8400
113	1544312.7100	397535.2000
114	1544355.3100	397535.6400
115	1544380.1300	397535.9700
116	1544519.5300	397537.7600
117	1544550.9000	397538.1600
118	1544552.6100	397538.1800
119	1544564.1100	397538.0200
120	1544648.0000	397537.4000
121	1544653.4600	397520.5100
122	1544655.0900	397515.4700
123	1544665.7800	397482.3900
124	1544658.4300	397482.8600
125	1544657.3900	397482.9300
126	1544650.5200	397483.3700
127	1544646.5700	397483.6200
128	1544639.5900	397484.0600
129	1544611.6900	397485.8600
130	1544605.3600	397486.2600
131	1544538.9200	397490.5100
132	1544495.1200	397493.3200
133	1544452.3800	397496.0600
134	1544411.0500	397498.7100
135	1544294.8900	397506.1300

Каталог координат поворотных точек земельного участка 66:35:0110001:158_ЗУ1,
образуемого в результате раздела для резерва

№ поворотной точки	у	х
66:35:0110001:158_ЗУ1		
107	1544262.6300	397508.2000
103	1544254.1600	397631.5700
104	1544272.7236	397631.6095
105	1544287.3172	397588.7736
106	1544287.1053	397506.6295

ПРИЛОЖЕНИЯ



АДМИНИСТРАЦИЯ БЕРЕЗОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.02.2016 № 109
г. Березовский

Об утверждении проекта изменений в проект планировки и проект межевания территории для строительства логистического комплекса в г.Березовском Свердловской области по ул.Кольцевой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный»

На основании ст.ст.41,45,46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом протокола публичных слушаний по проекту изменений в проект планировки и проект межевания территории для строительства логистического комплекса в г.Березовском Свердловской области по ул.Кольцевой,4 в составе промышленного планировочного района «Южный», утвержденных постановлением администрации Березовского городского округа от 26.01.2015 №34, и заключения о результатах публичных слушаний, состоявшихся 20.01.2016,
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект изменений в проект планировки (приложения №1 и №2) и проект межевания (приложение №3) территории для строительства логистического комплекса в г.Березовском Свердловской области по ул.Кольцевой,4 в составе промышленного планировочного района «Южный», разработанный Федеральным государственным бюджетным Учреждением «ЦНИИП Минстроя России» «Ордена «Знак почета» Уральский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт» (шифр проекта: Т-2669СО-2015), по заказу ООО «Автоцентр «Ландо» на основании постановления администрации Березовского городского округа от 27.07.2015 №421.

2. Утвердить проект планировки и проект межевания территории для строительства логистического комплекса в г.Березовском Свердловской области по ул.Кольцевой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный» в новой редакции.

3. Учесть утвержденные проекты планировки и межевания указанной территории при актуализации генерального плана Березовского городского округа Свердловской области применительно к г.Березовскому и при внесении изменений в правила землепользования и застройки Березовского городского округа.

4. Правообладателям и собственникам земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах территории для строительства логистического комплекса в г.Березовском Свердловской области по ул.Кольцевой,4 в составе промышленного планировочного района «Южный», руководствоваться проектом межевания территории, утвержденным настоящим



АДМИНИСТРАЦИЯ БЕРЕЗОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.07.2021

№ 658

г. Березовский

***О подготовке проекта изменений в восточную часть
проекта планировки и проекта межевания территории для
строительства логистического комплекса в г.Березовском
Свердловской области по ул.Кольцевой, 4 в составе промышленного
планировочного района «Южный», в части образования земельного участка
для размещения коммунальных, складских объектов***

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки Березовского городского округа, утвержденными решением Думы Березовского городского округа от 22.12.2016 №33 (с учетом изменений от 25.08.2017 №85, от 28.06.2018 №149, от 28.03.2019 №203, от 31.10.2019 №244), постановлением администрации Березовского городского округа от 26.01.2015 №34 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г.Березовском Свердловской области по ул.Кольцевой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный» (с учетом изменений от 16.02.2016 №109), в целях реализации генерального плана Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовский на период до 2025 года, утвержденного решением Думы Березовского городского округа от 20.08.2009 №66 (с учетом изменений от 27.02.2014 №117, от 31.03.2016 №306, от 25.08.2017 №84), генерального плана Березовского городского округа, утвержденного решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №20 (с учетом изменений от 25.12.2014 №203), в целях соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, на основании обращения АО «Фиера»,
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Разрешить АО «Фиера» подготовку проекта изменений в восточную часть проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г.Березовском Свердловской области по ул.Кольцевой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный», в части образования земельного участка для размещения коммунальных, складских объектов (далее – проект) в соответствии с приложением.

2. Отделу архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа:

2.1. Обеспечить прием предложений от заинтересованных лиц, организаций о порядке, сроках подготовки и содержании проекта в здании администрации Березовского городского округа (г. Березовский, ул. Театральная, 9, каб. 201) в течение месяца со дня опубликования настоящего постановления;

2.2. Согласовать задание на разработку проекта;

2.3. Обеспечить проверку, направление на рассмотрение (в том числе в ресурсоснабжающие организации), согласование в случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, разработанной документации по планировке указанной территории.

3. АО «Фиера»:

3.1. Представить в отдел архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа задание на разработку проекта для согласования, подготовленную в соответствии с техническим заданием документацию по планировке территории и необходимые материалы для проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту;

3.2. Принять участие и обеспечить участие проектной организации на публичных слушаниях либо в общественных обсуждениях по проекту изменений в восточную часть проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовском Свердловской области по ул. Кольцевой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный», в части образования земельного участка для размещения коммунальных, складских объектов.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Березовского городского округа Коргуля А.Г.

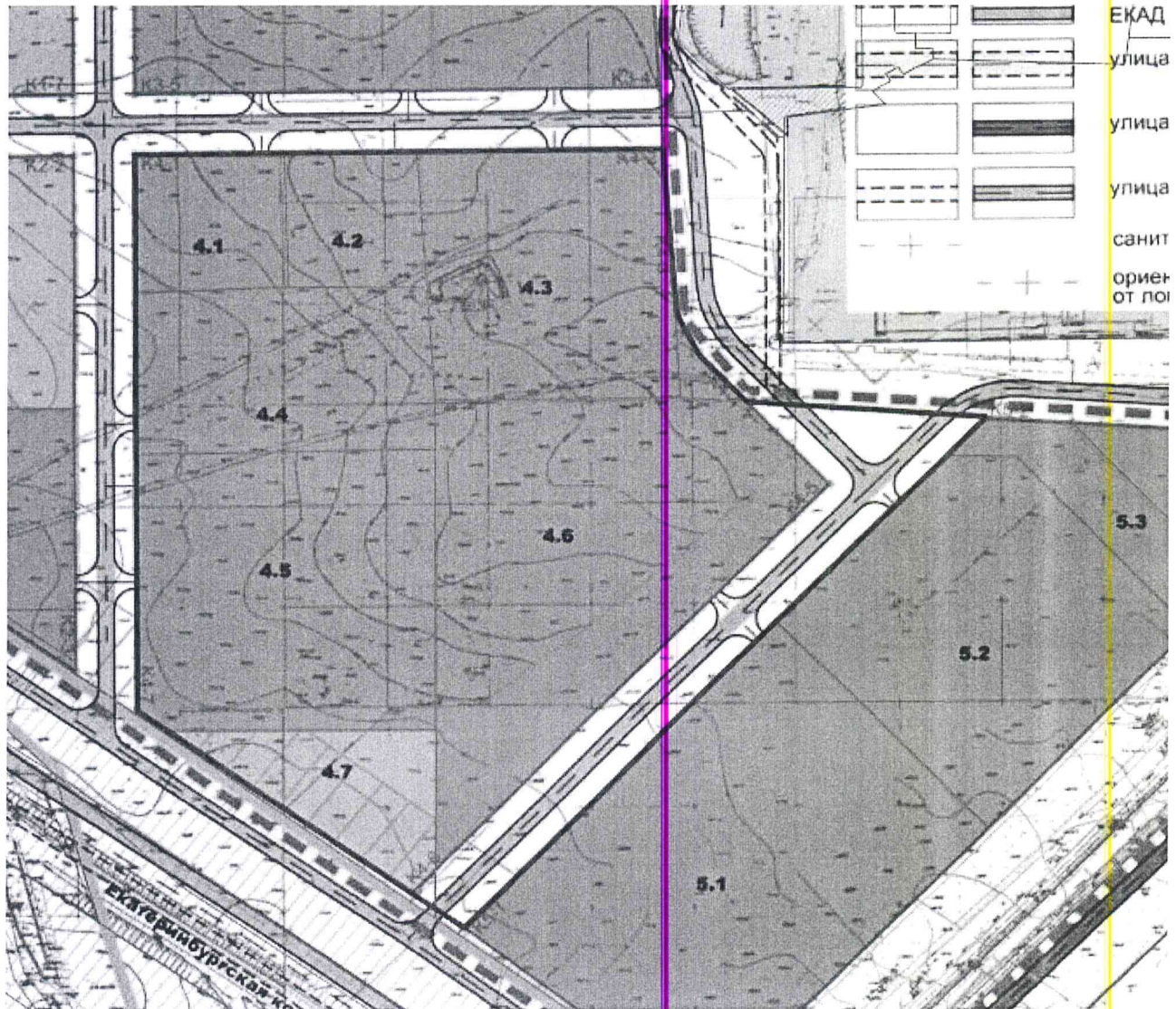
5. Опубликовать настоящее постановление в газете «Березовский рабочий» и разместить на официальном сайте администрации Березовского городского округа в сети Интернет (berезовский.рф).

Глава Березовского городского округа,
глава администрации



Е.Р. Писцов

Приложение
к постановлению администрации
Березовского городского округа
от 07.07.2021 №658



границы разработки проекта планировки и проекта межевания территории

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на разработку проекта изменений в восточную часть проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области по ул. Кольцовой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный», в части образования земельного участка для размещения коммунальных, складских объектов

Наименование раздела	Содержание раздела и требования к его выполнению
1. Вид градостроительной документации	Проект изменений в восточную часть проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области по ул. Кольцовой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный», в части образования земельного участка для размещения коммунальных, складских объектов
2. Границы территории проектирования	Российская Федерация, Свердловская область, г. Березовский, промышленный планировочный район «Южный». Ориентировочная площадь территории внесения изменений в документацию по планировке территории - 9,9 га. Приложение - Схема границ подготовки документации.
3. Заказчик	АО «Фирера»
4. Разработчик градостроительной документации	ООО «ДМИ менеджмент», Проектное бюро «CUST» ИП Казанцева Н.В.
5. Источник финансирования работ	Внебюджетные средства
6. Основание для разработки градостроительной документации	Постановление администрации Березовского городского округа от 07.07.2021 № 658 «О подготовке проекта изменений в восточную часть проекта планировки и проекта межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный» в части образования земельного участка для размещения коммунальных, складских объектов».
7. Ранее выполненная градостроительная документация	<ul style="list-style-type: none"> - Генеральный план Березовского городского округа, в действующей редакции (утвержден решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №20, с учётом изменений, внесённых решением Думы Березовского городского округа от 25.12.2014 №203); - Генеральный план Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовский на период до 2025 года, в действующей редакции (утвержден решением Думы Березовского городского округа от 20.08.2009 №66, с учетом изменений, внесенных решениями Думы Березовского городского округа от 27.02.2014 №117, от 31.03.2016 №306, от 25.08.2017 №84); - Правила землепользования и застройки Березовского городского округа, в действующей редакции (утверждены решением Думы Березовского городского округа от 22.12.2016 №33, с учетом изменений, внесенных решением Думы Березовского городского округа от 25.08.2017 №85, от 28.06.2018г. №149, от 28.03.2019 № 203, от 31.10.2019 № 244, от 27.08.2020 № 300, от 29.06.2021 №363); - Проект планировки и проект межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный», утвержденный постановлением администрации Березовского городского округа от 26.01.2015г. №34, в редакции от 16.02.2016 №109.
8. Цель разработки и задачи проекта	Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных

Наименование раздела	Содержание раздела и требования к его выполнению
	<p>участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</p> <p>Цель разработки проекта – внесение изменений в действующий проект планировки и проект межевания территории, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обоснование возможности изменения красных линий, установленных документацией по планировке территории «Проект изменений в проект планировки и проект межевания территории для строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области, по ул. Кольцовой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный» (постановление администрации Березовского городского округа об утверждении №109 от 16.02.2016), на участке от поворотной точки К4-1 до поворотной точки К4-5.
<p>9. Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции); - Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции); - Водный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции); - Лесной кодекс Российской Федерации (в действующей редакции); - 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 г. № 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, в действующей редакции (утвержден решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №20, с учётом изменений, внесённых решением Думы Березовского городского округа от 25.12.2014 №203); - Генеральный план Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовский на период до 2025 года, в действующей редакции (утвержден решением Думы Березовского городского округа от 20.08.2009 №66, с учетом изменений, внесенных решениями Думы Березовского городского округа от 27.02.2014 №117, от 31.03.2016 №306, от 25.08.2017 №84); - Правила землепользования и застройки Березовского городского округа, в действующей редакции (утверждены решением Думы Березовского городского округа от 22.12.2016 №33, с учетом изменений, внесенных решением Думы Березовского городского округа от 25.08.2017 №85, от 28.06.2018г. №149, от 28.03.2019 №203, от 31.10.2019 №244, от 27.08.2020 №300, от 29.06.2021 №363); - Программа «Комплексное развитие социальной инфраструктуры Березовского городского округа до 2030 года», утвержденная

Наименование раздела	Содержание раздела и требования к его выполнению
	<p>постановлением администрации Березовского городского округа от 30.11.2018 №1029;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Программа «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры Березовского городского округа до 2025года», 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; <p>Планы и программы комплексного социально-экономического развития Березовского городского округа;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ПИ/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-ФЗ "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»; - Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; - Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; - Устав Берёзовского городского округа; - 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» (с изменениями на 25 апреля 2014г.); - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»; - Постановление РФ от 24.02.2009 №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 17.05.2016); - Постановление Правительства РФ № 878 от 20.11.2000 Правила охраны газораспределительных сетей (с изменениями на 17 мая 2016 года);

Наименование раздела	Содержание раздела и требования к его выполнению
	<p>- Свод правил СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности» с изменениями от 01.02.2011);</p> <p>- 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 ред. от 09.12.2010.</p>
<p>10. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки градостроительной документации, последовательность и сроки выполнения работы</p>	<p>Подготовку документации по планировке территории осуществить на основании документов территориального планирования, правил землепользования и лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программой комплексного развития транспортной инфраструктуры, программой комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.</p>
<p>10.1. Состав и содержание проекта планировки</p>	<p>Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.</p> <p>Состав и содержание проекта планировки применить в соответствии с требованиями ст.42 Градостроительного кодекса РФ.</p>
<p>10.2. Состав и содержание проекта межевания</p>	<p>Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.</p> <p>Состав и содержание проекта межевания применить в соответствии с требованиями ст.43 Градостроительного кодекса РФ.</p>
<p>10.3. Последовательность выполнения работ</p>	<p>1 этап - сбор исходной информации;</p> <p>2 этап - разработка основной части проекта планировки территории и материалов по обоснованию проекта планировки, разработка проекта межевания;</p> <p>3 этап - подготовка материалов для проведения публичных слушаний или общественных обсуждений и официальной публикации документации по планировке территории в СМИ, а также для направления в ресурсоснабжающие организации, профильные надзорные органы;</p>

Наименование раздела	Содержание раздела и требования к его выполнению
	4 этап – корректировка проекта по замечаниям и предложениям, поступившим на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.
10.4. Порядок обмена данными при подготовке документации	<p>В процессе работы Заказчик и Исполнитель обмениваются рабочими данными преимущественно в электронной форме, по взаимной договоренности - на бумажных носителях, если иное не оговорено в настоящем техническом задании.</p> <p>Для обмена данными в электронном виде установлены следующие форматы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для текстовых файлов: PDF, DOC, DOCX; - для растровых файлов: PDF или JPEG вместе с файлом о графической информации в форматах MID/MIF; - для векторных файлов: MID/MIF, XML, DXF. <p>- данные, в том числе каталоги координат красных линий, предоставляются Исполнителем в отдел архитектуры и градостроительства Березовского городского округа в MID/MIF формате, в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости на территории Березовского городского округа (МСК-66) и в виде XML-документов (для передачи в органы Росреестра и размещения данных в ГИС Березовского городского округа и в государственной ИСОГД Свердловской области).</p> <p>Материалы на согласование передаются Исполнителем для согласования в 1 экз. в электронной форме, 1 экз. на бумажном носителе.</p>
10.5. Количество экземпляров документации, иные требования	<p>Документы и материалы предоставляются на электронном и бумажном носителе.</p> <p>Графические материалы выполняются на картографическом материале открытого использования в местной системе координат Свердловской области.</p> <p>На бумажном носителе материалы предоставляются подписанные разработчиком документации по планировке территорий, в количестве 1 экз. для отдела архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа, при необходимости предоставляются дополнительные экз. проекта.</p> <p>Так же текстовые части документации формируются отдельно от графических частей с независимой нумерацией страниц в сброшюрованном виде.</p> <p>Электронные версии текстовых и графических материалов предоставляются на электронных носителях информации (оптический диск (CD, DVD), или магнитный носитель, или USB Flash память) - 1 экз., при необходимости предоставляются дополнительные экз. проекта.</p> <p>Текстовые материалы, в том числе пояснительная записка выполняется программном продукте MicrosoftOffice (*.doc), AdobeReader (*.pdf) (может быть изменено по согласованию с отделом архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа).</p> <p>Графические материалы – чертежи и схемы в составе документации по планировке территории представляются в цвете, в масштабах предусмотренных ПП РФ от 12.05.2017 №564, форматах *.pdf и *.jpg.</p> <p>Графические данные формируются в формате файлов (таблиц) MapInfoProfessional версии не ниже 9.0 (*.mif/mid, *.tab) и QGIS (shp) (может быть изменено по согласованию с отделом архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа), с учетом требований к документации для возможности размещения в ГИС Березовского городского округа и ИСОГД Свердловской области.</p> <p>Графические данные - XML-документы. Материалы проекта планировки территории и проекта межевания территории должны быть представлены в формате XML – схемы в соответствии с примером, размещенным на сайте Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области https://minstroy.midural.ru/article/show/id/1409. Указанные требования определены Министерством строительства и развития инфраструктуры</p>

Наименование раздела	Содержание раздела и требования к его выполнению
	<p>Свердловской области, как оператором региональной информационно-аналитической системы управления развития территории Свердловской области (Постановления Правительства Свердловской области № 708-ПП от 19.09.2017 «Об утверждении Положения о региональной информационно-аналитической системе управления развитием территории Свердловской области (РИАС УРТ)»).</p> <p>Так же предоставляется документ, содержащий сведения, подлежащие внесению в ЕГРН, в том числе описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории (до утверждения XML-схемы разработанной в соответствии с требованиями Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии при утверждении (предоставляется при утверждении формата).</p> <p>Демонстрационные материалы предоставляются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для опубликования и размещения в сети "Интернет" на электронных носителях информации (оптический диск (CD, DVD), или магнитный носитель, или USB Flash память) - 2 экз., в формате *.jpeg, *.jpg; - для экспозиции проекта, в бумажном виде - 1 экз.
10.6. Иные условия	Заказчик и Исполнитель обеспечивают присутствие руководителя выполнения работ при рассмотрении документации по планировке территории на публичных слушаниях или в ходе общественных обсуждений, при их согласовании в установленном законом порядке.
11. Основные требования к проектным решениям:	
11.1. Требования к архитектурно-планировочной и функциональной организации территории:	<p>За основу функциональной организации территории принять решения действующих: Генерального плана Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовскому на период до 2025 года, Генерального плана Березовского городского округа.</p> <p>Предусмотреть размещение жилой застройки в единстве стилистических и планировочных решений с существующей жилой застройкой.</p>
11.2. Требования по обеспечению территории объектами социально-бытового обслуживания:	<p>Расчет и размещение объектов социально-бытового обслуживания населения выполнить с учетом потребностей планируемой застройки в соответствии с Генеральным планом Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовский на период до 2025 года, в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Березовского городского округа, нормативов градостроительного проектирования Свердловской области 1-2009.66, с программой «Комплексное развитие социальной инфраструктуры Березовского городского округа до 2030 года», утвержденной постановлением администрации Березовского городского округа от 30.11.2018 №1029.</p>
11.3. Требования к организации транспортного обслуживания:	<p>За основу транспортной структуры принять решения действующего Генерального плана Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовскому на период до 2025 года, Генерального плана Березовского городского округа, программу комплексного развития транспортной инфраструктуры Березовского городского округа на период с 2019 по 2025 год, утвержденной постановлением администрации Березовского городского округа от 30.11.2018 №1029-1.</p>

Наименование раздела	Содержание раздела и требования к его выполнению
	<p>Проектируемую улично-дорожную сеть сформировать на основе принципа максимального разделения пешеходного и транспортного движения в соответствии с СП 42.13330.2016.</p> <p>Проектом решить поперечные профили улиц и дорог с учетом проектируемых транспортных нагрузок и укладки необходимых инженерных коммуникаций.</p> <p>Запроектировать площадки для временного хранения автомобилей в зонах общественных зданий согласно нормам расчета стоянок, в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Березовского городского округа, нормативов градостроительного проектирования Свердловской области 1-2009.66.</p>
11.4. Решение системы инженерного оборудования:	<p>Решить систему инженерно-технического обеспечения территории с учетом положений Генерального плана Березовского городского округа и Генерального плана Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовскому на период до 2025 года, в соответствии с Программой «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры Березовского городского округа до 2025года», утвержденной решением Думы Березовского городского округа от 26.09.2013 №181, действующими нормативами, требованиями ресурсосбережения и необходимой подключаемой нагрузки к сетям на основании технических условий, требованиями нормативов градостроительного проектирования Березовского городского округа, нормативов градостроительного проектирования Свердловской области 1-2009.66</p> <p>Точки подключения определить проектом в соответствии с требованиями (рекомендациями) ресурсоснабжающих организаций.</p>
11.5. Требования к благоустройству, озеленению и санитарной очистке территории	<p>Решить в соответствии с Генеральным планом Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовскому на период до 2025 года, в соответствии с Правилами благоустройства, обеспечение чистоты и порядка на территории Березовского городского округа.</p> <p>Предусмотреть обеспеченность площадками различного функционального назначения, в соответствии с действующими нормами.</p> <p>В соответствии с перечнем поручений Президента РФ от 30.04.2019 №Пр-754 пп. «а» п.10 предусмотреть спортивные и детские площадки.</p>
11.6. Требования к решению вопросов инженерной подготовки:	<p>Решить проектом в соответствии с Генеральным планом Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовский на период до 2025 года.</p> <p>Предусмотреть мероприятия по инженерной подготовке территории, в том числе по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, в случае попадания границы документации по планировке территории в зону подтопления и зону затопления (в соответствии с актуальными сведениями ЕГРН).</p> <p>Запроектировать систему отвода ливневых стоков и предусмотреть мероприятия по защите зданий и сооружений от подтопления и затопления в соответствии с СП 104.13330.2016 Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85. Исключить: сброс поверхностных стоков с твердых покрытий проезжих частей напрямую «на рельеф»; попадание поверхностных вод в подземные горные выработки.</p> <p>Проект планировки территории решить с учетом режима зон санитарной охраны источников водоснабжения, с учетом контуров возможного влияния старых горных выработок (при наличии).</p>
12. Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки	<p>Заказчик предоставляет Исполнителю следующие исходные данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> • результаты инженерных изысканий, в том числе инженерно-геодезических, инженерно-геологических, экологических в соответствии с программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания на выполнение инженерных изысканий;

Наименование раздела	Содержание раздела и требования к его выполнению
градостроительной документации	<ul style="list-style-type: none"> • информацию о земельных участках, об объектах капитального строительства, находящихся в границах территории проектирования; • кадастровые планы территорий в пределах границ проектирования т прилегающих площадей из государственного фонда данных, (Управление Росреестра по Свердловской области) в векторном виде (формат ...xml). <p>Сбор прочих исходных данных осуществляется Исполнителем при содействии и непосредственном участии Заказчика по перечню, предоставленному Исполнителем и согласованному Заказчиком.</p>
<p>13. Состав и порядок проведения (в случае необходимости) предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий</p>	<p>Инженерные изыскания должны быть выполнены в объеме, необходимом для подготовки документации по планировке территории, в соответствии с требованиями.</p> <p>1) Достаточность материалов инженерных изысканий определяется федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, физическими или юридическими лицами, по инициативе которых принимается решение о подготовке документации по планировке территории, до принятия решения о ее подготовке. Ответственность за полноту и достоверность данных в задании на выполнение инженерных изысканий, предусмотренная законодательством Российской Федерации, возлагается на инициатора.</p> <p>2) При недостаточности материалов инженерных изысканий, в составе работ выполнить инженерные изыскания в соответствии с «Заданием на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории».</p> <p>Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания на выполнение инженерных изысканий в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории и степени изученности указанных условий.</p>
<p>14. Порядок согласования, обсуждения, экспертизы и утверждения градостроительной документации</p>	<p>Исполнитель предоставляет разработанную документацию Заказчику. Обеспечение организации работ по согласованию проектов осуществляет Заказчик.</p> <p>Для рассмотрения проектов в администрации Березовского городского округа Исполнитель подготавливает презентацию с кратким содержанием проекта.</p> <p><u>Исполнитель:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществляет устранение замечаний согласовывающих органов и организаций (при наличии замечаний); -принимает участие в проведении публичных слушаний (выступает докладчиком), общественных обсуждениях и, в случае необходимости, в доработке документации по планировке территории. <p>Утверждение и согласование документации по планировке территории проводится в соответствии со ст.ст. 45,46 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Проектная документация по планировке территории представляется Исполнителем для проведения проверки в Уполномоченный орган на бумажном носителе и в электронной форме в формате и количестве экземпляров, определенном заданием на разработку документации по планировке территории.</p> <p>Проект планировки и межевания территории подлежит согласованию в установленном законом порядке с Уполномоченными органами:</p> <ul style="list-style-type: none"> при наличии предмета согласования с органами исполнительной власти (Российской Федерации, Свердловской области); с администрацией Березовского городского округа, с заинтересованными лицами, организациями (в том числе – ресурсоснабжающими).

Наименование раздела	Содержание раздела и требования к его выполнению
	Исполнитель обязан участвовать в согласовании проекта до его утверждения в установленном порядке, а также обеспечивать техническое сопровождение проекта до момента его размещения в ГИС Березовского городского округа, ИСОГД Свердловской области и до момента передачи данных (в объеме, в форматах и в порядке, установленных действующим законодательством) в органы Росреестра.
15. Иные требования и условия	Контроль и приемка осуществляются с составлением актов приемки работ. Текущий контроль и приемка работ производится специалистами Заказчика. При приемке должны оцениваться полнота, достоверность, материалов и обоснованность проектных решений.

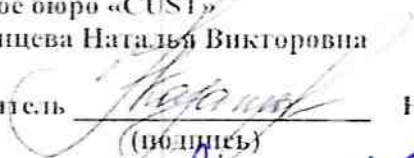
Примечание.

Содержание задания может уточняться в соответствии с требованиями к разработке отдельных видов градостроительной документации и специфики территории - объекта градостроительного проектирования.

В порядке исполнения требований постановления администрации Березовского городского округа от 07.07.2021 № 658 настоящее техническое задание подлежит согласованию с главным архитектором Березовского городского округа.

От Исполнителя

Проектное бюро «CUST»
ИП Казанцева Наталья Викторовна

Руководитель  Н.В. Казанцева
(подпись)

От Заказчика

АО «Фнера»

Генеральный директор


(подпись)



От органа архитектуры и градостроительства

Начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа, главный архитектор Березовского городского округа

Е.Н.Алешин

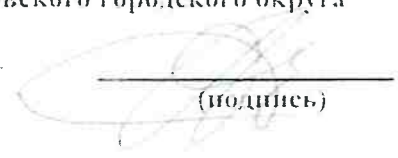

(подпись)

Схема границ подготовки документации
«Проект изменений в часть проекта планировки и проекта межевания территории для
строительства логистического комплекса в г. Березовский Свердловской области, по ул.
Кольцовой, 4 в составе промышленного планировочного района «Южный» в части
образования земельного участка
для размещения коммунальных, складских объектов»

