



Общество с ограниченной ответственностью
«Ситиград»

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ВОСТОЧНУЮ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В Г.БЕРЕЗОВСКОМ СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ В ГРАНИЦАХ УЛ.СТАНОВАЯ (УСЛ.) –
УЛ.СТАРОПЫШМИНСКАЯ (УСЛ.) – УЛ.КАРЬЕРНАЯ
(УСЛ.) – УЛ.КОЛЬЦЕВАЯ В СОСТАВЕ
ПЛАНИРОВОЧНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА «ШИЛОВСКИЙ»,
В ЧАСТИ
ГРАНИЦ КВАРТАЛА: ПРОЕЗД 3 – УЛ.НОВАЯ –
ГРАНИЦА ГОРОДА БЕРЕЗОВСКОГО

Книга 3

Основная часть проекта межевания территории

Гриф секретности: Н/С
Инв.№ 03/2022
Экз.№ 1

ГД – ППТ – 28 / 03.22

Екатеринбург, 2022 год

Проект разработан авторским коллективом
в составе:

Главный инженер проекта

Главный градостроитель проекта

Главный градостроитель проекта



Еремина Е.В.

Кириллова Е.А.

Суравикин А.А

Состав проекта

№ п\п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	гриф секр.	инв №
1	2	3	4	5	6
	Проект планировки территории Основная часть				
1	Пояснительная записка Книга 1.	1 кн.	-	н/с	03/2022
2	Чертеж планировки территории, М 1:2000	1	1	н/с	03/2022
3	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000	2,3	2	н/с	03/2022
	Проект планировки территории Материалы по обоснованию				
4	Пояснительная записка Книга 2.	1 кн.	-	н/с	03/2022
5	Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10000	4	1	н/с	03/2022
6	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки, М 1:2000	5	1	н/с	03/2022
7	Схема организации улично- дорожной сети, схема размещения парковок и схема движения транспорта на соответствующей территории, М 1:2000	6	1	н/с	03/2022
8	Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000	7	1	н/с	03/2022
9	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000	8	1	н/с	03/2022
10	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000	9	1	н/с	03/2022
11	Эскиз застройки территории, М 1:2000	10	1	н/с	03/2022
	Проект межевания территории Основная част				
12	Пояснительная записка Книга 3.	1 кн.	-	н/с	03/2022
13	Чертеж межевания территории,	11,12	1	н/с	03/2022

	М 1:2000				
	Проект межевания территории Материалы по обоснованию				
14	Пояснительная записка Книга 4.	1 кн.	-	н/с	03/2022
15	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	13	1	н/с	03/2022

Оглавление

Введение	6
1. Проект межевания территории	9

Введение

1. Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории выполнен на основании Постановления администрации Березовского городского округа от 04.03.2022 №193 «О подготовке проекта изменений в восточную часть проекта планировки и проекта межевания территории в г.Березовском Свердловской области в границах ул.Становая (усл.) – ул.Старопышминская (усл.) – ул.Карьерная (усл.) – ул. Кольцевая в составе планировочного жилого района «Шиловский», в части границ квартала: проезд 3 – ул.Новая – граница города Березовского».

Проект внесения изменений в проект планировки территории, утвержденный Постановлением Администрации Березовского городского округа №1066 от 07.12.2018, включает в себя корректировку красных линий в части границ квартала: проезд 3 – ул.Новая – граница города Березовского; изменение функционального зонирования в части границ квартала: проезд 3 – ул.Новая – граница города Березовского; изменение протяженности Проезда 4.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Конституция РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ и иное законодательство;
- Водный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной информации в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения»;
- СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». Актуализированная редакция;

- СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения». Актуализированная редакция;
- СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы». Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «Правила охраны газораспределительных сетей»;
- 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»;
- СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги». Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*;
- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»;
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» редакция от 25.09.2007 г;
- Приказ министерства экономического развития РФ от 25.07.2014 №456-дсп «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 17.03.2008 №01»;
- Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- действующие государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные органами и организациями;
- Устав Березовского городского округа;
- Планы и программы комплексного социально-экономического развития Березовского городского округа;
- Постановление администрации Березовского городского округа от 18.04.2016 №264 «О разработке документации по планировке территории для размещения линейного объекта – газопровода высокого давления «г. Березовский – п. Сарапулка»;

- Нормативы градостроительного проектирования Березовского городского округа (Решение Думы Березовского городского округа от 25.08.2017 №86);

- Генеральный план Березовского городского округа (в редакции Решения Думы Березовского городского округа от 28.12.2021 №23);

- Правила землепользования и застройки Березовского городского округа, утвержденные Решением Думы Березовского городского округа от 22.12.2016 №33 (в редакции от 29.06.2021);

- Постановление администрации Березовского городского округа от 07.12.2018 №1066 «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории в г.Березовском Свердловской области в границах ул.Становая (усл.) – ул.Старопышминская (усл.) – ул.Карьерная (усл.) – ул.Кольцевая (усл.) в составе планировочного жилого района «Шиловский».

- Документация по планировке территории для размещения линейного объекта - газопровода высокого давления «г. Березовский – п. Сарапулка»;

- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;

- другие строительные нормы и правила, действующие на момент проектирования, а также:

- Кадастровый план территории.

3. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500. Объем и качество выполненных инженерных изысканий, достаточны для разработки проекта планировки и проекта межевания территории.

4. Проект планировки не содержит объекты, попадающие в перечень, утвержденный Приказом министерства экономического развития РФ от 25.07.2014 №456-дсп «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 17.03.2008 №01».

5. Расчетный срок принят до 2025 года (согласно Генеральному плану Березовского городского округа Свердловской области применительно города Березовского).

1. Проект межевания территории

Целью внесения изменений в ранее утвержденный проект межевания является определение границ и параметров образуемых земельных участков, корректировка границ кварталов с учетом уточнения красных линий проектом планировки территории.

Проект межевания выполнен поквартальной схемой, дальнейшее межевание проектируемых кварталов выполнить в соответствии с требованиями, предъявляемыми к предельным параметрам земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки Березовского городского округа.

В результате процесса межевания, размежеванная территория состоит из следующих видов земельных участков:

- застроенные земельные участки;
- образуемые земельные участки;
- земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Номера кварталов, в границах которых расположены застроенные земельные участки (или участки, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет) их площадь и иные сведения представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п п	Условный номер квартала	Условный номер участка	Площадь участка, га	Использование	Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности об участке
1	2	3	4	5	6
1	Квартал 1	1.1	0,68	Подстанция	И-3
2	Квартал 3	3.5	0,36	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
		3.7	0,62	Индивидуальная жилая застройка	
3	Квартал 10	10.2	1,46	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1

№ п п	Условны й номер квартала	Условны й номер участка	Площад ь участка, га	Использовани е	Сведения информационной системы обеспечения градостроительно й деятельности об участке
1	2	3	4	5	6
4	Квартал 11	11.1	1,84	Индивидуальна я жилая застройка	Ж-1
5	Квартал 12	12.1	0,43	Индивидуальна я жилая застройка	Ж-1
		12.5	0,56	Индивидуальна я жилая застройка	Ж-1
		12.7	0,19	Индивидуальна я жилая застройка	Ж-1
6	Квартал 21	22.2	0,62	Индивидуальна я жилая застройка	Ж-1
7	Квартал 22	23.1	0,51	Индивидуальна я жилая застройка	Ж-1

Номера кварталов, в границах которых образуются земельные участки, их площадь и иные сведения представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п п	Условны й номер квартал а	Условны й номер участка	Площад ь участка , га	Использование	Сведения информационно й системы обеспечения градостроительн ой деятельности об участке
1	2	3	4	5	6
1	Квартал 1	1.2	0,91	Коммунально-складская зона	КС-5
		1.3	2,61	Рекреационная зона	Р-2
		1.4	1,54	Озелененные территории специального назначения	КС(3)-5
2	Квартал 2	2.1	1,59	Общественная зона	ОД(К)
3	Квартал 3	3.1	0,41	Общественная зона	ОД(К)
		3.2	0,03	Зона инженерной инфраструктуры	И-3
		3.3	0,03	Озелененные территории специального назначения	КС(3)-5
		3.4	0,30	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
4	Квартал 4	4.1	9,97	Коммунально-складская зона	КС-5
		4.2	1,45	Озелененные территории специального назначения	КС(3)-5
		4.3	0,028	Зона инженерной инфраструктуры	И-3
5	Квартал 5	5.1	1,63	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
6	Квартал 6	6.1	1,39	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
7	Квартал 7	7.1	1,54	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1

Таблица 2

№ п п	Условны й номер квартал а	Условны й номер участка	Площад ь участка , га	Использование	Сведения информационно й системы обеспечения градостроительн ой деятельности об участке
1	2	3	4	5	6
8	Квартал 8	8,1	1,23	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
9	Квартал 9	9.1	2,02	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
1 0	Квартал 10	10.3	0,66	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
		10.1	0,16	Рекреационная зона	Р-2
		10.4	0,013	Зона инженерной инфраструктуры	И-3
1 1	Квартал 11	11.2	0,22	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
1 2	Квартал 12	12.2	0,31	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
		12.3	0,46	Зона отдыха	Р-2
		12.4	0,02	Зона инженерной инфраструктуры	И-3
1 3	Квартал 13	13.1	0,79	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
1 4	Квартал 14	14.1	0,65	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
1 5	Квартал 15	15.1	1,19	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
1 6	Квартал 16	16.1	1,27	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
1 7	Квартал 17	17.1	1,2	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
1 8	Квартал 18	18.1	0,87	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
1 9	Квартал 20	20.1	1,85	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
2 0	Квартал 21	21.1	0,84	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
2 1	Квартал 22	22.2	0,45	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
		22.3	0,077	Зона газообеспечиваю	И-4

Таблица 2

№ п п	Условны й номер квартал а	Условны й номер участка	Площад ь участка , га	Использование	Сведения информационно й системы обеспечения градостроительн ой деятельности об участке
1	2	3	4	5	6
				щих линейных объектов инженерной инфраструктуры	
2 2	Квартал 23	23.1	1,14	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
2 3	Квартал 24	24.1	0,88	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
2 4	Квартал 25	25.1	1,55	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1
2 5	Квартал 26	26.1	0,81	Общественная зона	ОД(К)
2 6	Квартал 27	27.1	0,45	Зона объектов инженерной инфраструктуры комплексная	ИК
		27.2	0,14	Коммунально- складская зона	КС-5
		27.3	5,14	Рекреационная зона	Р-2
		27.4	0,63	Озелененные территории специального назначения	КС(3)-5
2 7	Квартал 28	28.1	1,46	Индивидуальная жилая застройка	Ж-1

Номера кварталов, в границах которых образуются земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения их площадь и иные сведения представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ п п	Условный номер квартала	Условный номер участка	Площадь участка, га	Использование	Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности об участке
1	2	3	4	5	6
1	Квартал 19	19.1	0,62	Детское дошкольное учреждение	ОД(С-7)

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые подлежат отнесению к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, представлены в таблице 4.

Таблица 4

Условный номер земельного участка	Категория земель	Местоположение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков	Площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания, кв. м
1	2	3	4	5
ЗУ1	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	131 623
3.6	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	2 648
7.2	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	900
12.6	Земли населенных	обл. Свердловская, г. Березовский	Земельные участки (территории)	462

Таблица 4

Условный номер земельного участка	Категория земель	Местоположение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков	Площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания, кв. м
1	2	3	4	5
	пунктов		общего пользования (12.0)	
23.2	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1 008
25.2	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1 020
28.2	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1 151

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в отношении границ квартала 12: проезд 3 – ул. Новая – граница города Берёзовского, в том числе возможные способы их образования и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, представлены в таблице 5.

Таблица 5

Условный номер земельного участка	Категория земель	Местоположение	Вид разрешённого использования земельного участка		Площадь земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельных участков
			В соответствии с проектом планировки территории	В соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков		
1	2	3	4	5	6	7
12.2	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Индивидуальная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	1631	Перераспределение земельных участков
12.3	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Зона отдыха	Отдых (рекреация) (5.0)	4624	Перераспределение земельных участков;
12.4	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Зона инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание (3.1)	208	Раздел земельного участка
12.6	Земли населенных пунктов	обл. Свердловская, г. Березовский	Земельные участки (территории) общего	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	462	Перераспределение земельных участков

Таблица 5

Условный номер земельного участка	Категория земель	Местоположение	Вид разрешённого использования земельного участка		Площадь земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельных участков
			В соответствии с проектом планировки территории	В соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков		
1	2	3	4	5	6	7
			пользования			

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в отношении границ квартала 12: проезд 3 – ул. Новая – граница города Берёзовского, которые подлежат отнесению к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, представлены в таблице 6.

Таблица 6

Условный номер земельного участка	Категория земель	Местоположение	Вид разрешенного использования исходного земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Площадь земельного участка, подлежащая отнесению к территориям общего пользования, кв.м.	Кадастровый номер исходного земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Площадь исходного земельного участка, согласно сведениям ЕГРН, кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
12.6	Земли населенных	обл. Свердловская, г.	Земельные участки	462	66:35:0221001:6955	793

	пунктов	Березовский	(территории) общего пользования			
--	---------	-------------	---------------------------------------	--	--	--

Все кварталы своими планировочными характеристиками соответствуют выше указанным принципам проектирования.

В квартале 22 выделена зона действия публичного сервитута для устройства хоз-бытовой канализации. Площадь составляет 0,055 га.

В кварталах 23, 25, 28 выделены зоны действия публичных сервитутов для устройства открытого лотка провода воды через участки. Общая площадь составит 0,055 га.

Проектом межевания территории предусмотрено образование части из земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:520 для строительства газопровода высокого давления. Исходный земельный участок с кадастровым номером 66:35:0221001:520 входит в единое землепользование 66:35:0000000:64 (категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для ведения сельского хозяйства, правообладатель – права не зарегистрированы).

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером ЗУ2 для эксплуатации существующего газопровода высокого давления.

Сведения об образуемых частях земельных участков представлены в таблице 7.

Таблица 7

№ пп.	Условный номер части ЗУ	Кадастровый номер исходного ЗУ	Площадь Части ЗУ, кв.м.	Характеристика части земельного участка
1	2	3	4	5
1	ЧЗУ1	66:35:0221001:520	126	Строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры (сеть

				газоснабжения)
2	ЧЗУ2	66:35:0221001:520	711	Эксплуатация линейных объектов инженерной инфраструктуры (сеть газоснабжения)

**Основные технико-экономические показатели
проекта межевания**

№ пп	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Площадь проектируемой территории - всего	га	90,00	90,00
2.	Территории, подлежащие межеванию:	га	7,25	71,74
	в том числе:			
2.1.	- территории жилой застройки	га	6,11	29.99
	из них:			
	- территории внутриквартальных проездов	га	0,26	0,67
	- озеленение	га	-	-
	- территории многоэтажной застройки	-	-	-
	- территории среднеэтажной застройки	га	-	-
	- территории малоэтажной жилой застройки	га	6,11	29,99
	В том числе:			
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	-	6,11	29,99
2.2.	- территории объектов социального и	га	-	3,47

№ пп	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
	культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения			
2.3	- территории промышленной и коммунально-складской застройки			11,02
2.4.	- территории прочие в том числе:	-	0,46	12,21
	- зона отдыха		0,46	7,76
	- санитарно-защитное озеленение			4,45
2.5.	- территории инженерной и транспортной инфраструктуры	га	0,68	1,21
2.6.	- территории общего пользования	га	2,35	13,92
3.	Территории, не подлежащие межеванию	га		18,26
	в том числе:			
3.1.	- зеленые насаждения общего пользования	га	-	18,26