

ИП Переверзева Н.В.

**Проект планировки и проект межевания территории
южной части промышленно-коммунальной зоны
«Зеленая долина» города Березовского Свердловской
области**

Д 08 ПП ПМТ/21

Том 1 Положения о характеристиках планируемого развития территории

Екатеринбург, 2022

ИП Переверзева Н.В.

**Проект планировки и проект межевания территории
южной части промышленно-коммунальной зоны
«Зеленая долина» города Березовского Свердловской
области**

Д 08 ПП ПМТ/21

Том 1 Положения о характеристиках планируемого развития территории

Главный градостроитель



Н.Переверзева

Екатеринбург, 2022

Состав проекта

№ п\п	Наименование	№ томов листов	КОЛ-ВО ЛИСТОВ
1	2	3	4
1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
1.1	Основная (утверждаемая) часть		
	Чертеж планировки территории, М 1:2000	1	1
	План красных линий, М 1:2000	2	1
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	Том 1	
	Положения об очередности планируемого развития территории		
1.2	Материалы по обоснованию:		
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	3	1
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети, М 1:2000	4	1
	Схема границ территорий объектов культурного наследия*	-	-
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	5	1
	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	6	1
	Вариант планировочного и (или) объемно-пространственного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	7	1
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	8	1
	Схема размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры	9	1
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	Том 2	
	обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения		
	перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне		

	перечень мероприятий по охране окружающей среды		
	обоснование очередности планируемого развития территории		
	Пояснительная записка	Том 2	
	Альбом поперечных профилей улиц и дорог (М 1:100)	Том 4	
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
2.1	Основная (утверждаемая) часть		
	Тестовая часть проекта межевания территории	Том 3	
	Чертеж межевания территории, М 1:2000	10	1
2.2	Материалы по обоснованию:		
	Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию)	11	1
* Схема границ территорий объектов культурного наследия не выполняется в связи с отсутствием таких объектов в границах разработки проекта планировки территории и на прилегающей к границам проекта территории			

Оглавление

Введение	6
1 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	11
2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	12
3 Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов транспортной инфраструктуры.....	14
4 Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной инфраструктур	16
5 Мероприятия по охране окружающей среды	21
6 Размещение объектов капитального строительства	22
7 Положения об очередности планируемого развития территории.....	23
8 Ведомость координат поворотных точек красных линий.....	24
9 Техничко-экономические показатели проекта планировки	25

Введение

1. Проект планировки и проект межевания территории южной части промышленно-коммунальной зоны «Зеленая долина» города Березовского Свердловской области разработан на основании Постановления Администрации Березовского городского округа от 19.01.2022 №34 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории южной части промышленно-коммунальной зоны «Зеленая долина» города Березовского Свердловской области», в соответствии с Техническим заданием на разработку проекта планировки и проекта межевания территории южной части промышленно-коммунальной зоны «Зеленая долина» города Березовского Свердловской области.

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

- Конституция РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- 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 РФ 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»

- 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 №149, от 28.03.2019 №203, от 31.10.2019 №244, от 27.08.2020 №300, от 29.06.2021 №363);

- Генеральный план Березовского городского округа, утвержденный решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №20, с учетом изменений, внесенных решением Думы Березовского городского округа от 25.12.2014 №203, от 28.12.2021 №23

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

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

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

- 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 №П/0625 «Об установлении требований к формату документов, направляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии со статьей 3.5 Федерального закона от 25.10.2001 №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 Березовского 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»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;
- 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)
- СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности»
- СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Нормы и правила проектирования»
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- 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»;

- Закон Свердловской области от 21 июня 2004 г. №12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области» (с изменениями на 25 сентября 2017 г.);
- Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)
- СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85 (с Изменением №1)»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003 (с Изменением №1)»;
- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;
- Правила охраны газораспределительных систем. Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 №878, от 22.12.2011 г. №1101, от 17.05.2016 №444;
- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;
- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»;
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 52.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 23-05-95*) «Естественное и искусственное освещение» по методике из СП 23-102-2003 «Естественное освещение жилых и общественных зданий»;
- СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»
- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (с Изменением № 1)»
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»

- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»
- СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- кадастровый план территории

3. Расчетный срок принят до 2035 года (согласно Генеральному плану Березовского городского округа)

4. Графические материалы выданы на картографическом материале открытого использования и не содержат сведений и 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». Графические материалы выполнены на инженерно-топографическом плане М 1:500 (Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации 8721-ИГДИ ООО «Гарант – Ингео»). Гриф секретности – **не секретно. Система координат МСК 66. Система высот Балтийская.**

5. В качестве исходных данных для разработки проекта планировки переданы инженерные изыскания, выполненные для разработки проектной и рабочей документации:

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации 8721-ИГДИ ООО «Гарант – Ингео»;
- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации 10421-ИЭИ ООО «Гарант – Ингео»;
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации 10421-ИГИ ООО «Гарант – Ингео»

Инженерные изыскания выполнены в соответствии с техническим заданием Заказчика, требованиями нормативных документов и удовлетворяют своему целевому назначению.

Согласно ст. 41.2 Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории «п.4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории».

Объем информации, представленных инженерных изысканий, содержит все перечисленные выше сведения и **достаточен** для выполнения работ по проекту планировки и проекту межевания территории.

6. В границах проектирования отсутствуют объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории (Приложение 1)

7. На территории в границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства федерального значения. Проект планировки территории не предусматривает размещение объектов федерального значения, а также размещение объектов капитального строительства, оказывающих негативное влияние на территории или объекты капитального строительства федерального значения. **Предмет согласования с органами исполнительной власти Российской Федерации отсутствует.**

8. На территории в границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства регионального значения. Проект планировки территории предусматривает размещение объектов регионального значения – автомобильная дорога IV кат. «Соединительная автомобильная дорога от а/д «г.Березовский – Ново-Свердловская ТЭЦ» и автомобильной дороги «г.Березовский – Белоярское водохранилище». Предмет согласован в ГКУ СО «Управление автомобильных дорог» (письмо №...)

9. Проектом планировки предусматривается размещение объектов местного значения – улично-дорожная сеть, в части определения границ зон планируемого размещения этих объектов.

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 участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

1 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1.1 Границами проектирования определены:

- с северной стороны - ул. Обходная (усл.),
- с западной стороны - ул. Черемшанская (усл.),
- с южной стороны - ул. Новосвердловская (усл.),
- с западной стороны - ул. Новая 2 (усл.)

1.2 Территория для размещения объектов капитального строительства:

- общая площадь проектируемой территории – 48,6 га;
- общая площадь размещения объектов капитального строительства производственного назначения (производственная зона) – 42,21 га;
- площадь зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры (зона инженерной инфраструктуры) – 0,09 га;
- площадь земельных участков (территорий) общего пользования – 6,3 га.

1.3. Строительство на территории проектирования осуществляется на свободных территориях

1.4 Параметры строительства на расчетный срок:

Торгово-складской комплекс (ТСК) предназначен для оптовой и мелкооптовой торговли. На территорию ТСК предусматриваются отдельные въезды/выезды для легкового и грузового транспорта. Въезд/выезд грузовых автомобилей осуществляется в северо-западной части участка через КПП с постоянным пребыванием охраны. Въезд и выезд легкового транспорта организованы с юга и разделены между собой. Пропуск на территорию и выезд с нее осуществляется через группы шлагбаумов, работающих в автоматическом режиме.

Мелкооптовая торговля осуществляется в торговых павильонах (40 шт.). Для оптовой торговли предназначены 2 здания кросс-доков. Долговременное складирование товаров осуществляется в двух зданиях складов. С западной стороны территории торгово-складского комплекса размещается стоянка для грузовых автомобилей (40-футовых фур) на 50 машиномест. Для парковки автомобильного транспорта покупателей и сотрудников на территории ТСК запланирована автостоянка на 525 машиномест. В состав ТСК входят здание администрации, здания КПП и маркетинга, хостел на 48 мест, три кафе на 20 посадочных мест каждое. Для обслуживания и работы ТСК предусмотрено здание хоз. Блока, инженерный центр, блочная трансформаторная подстанция, площадки для накопления и утилизации ТКО с установкой контейнеров и пресс-компакторов, пожарные резервуары, ОСДК осуществляющие очистку поверхностного стока с территории.

Общее количество сотрудников – 72, в том числе администрация – 35 сотрудников, здание маркетинга и КПП – 27 сотрудников, хозблок – 10 сотрудников. Общая площадь проектируемых сооружений и зданий – 27053 кв.м.

На территории проектируемого торгово-складского комплекс (ТСК), предназначенного для оптовой и мелкооптовой торговли не планируется размещение зернохранилищ и предприятий по переработке зерна (элеваторы, мельницы), предприятий по производству кормов открытого типа, звероводческих ферм, скотобоен, свиноводческих ферм, птицеферм, свалок и любых объектов обращения с отходами, мест разведения птиц, рыбных хозяйств, скотомогильников и других объектов и/или осуществление видов деятельности, способствующих массовому скоплению птиц.

2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

2.1 Размещение объектов капитального строительства федерального значения не предусматривается

2.2 Предусматривается размещение объектов регионального значения – автомобильная дорога IV кат. «Соединительная автомобильная дорога от а/д «г.Березовский – Ново-Свердловская ТЭЦ» и автомобильной дороги «г.Березовский – Белоярское водохранилище».

2.3 На территории проектируемого района выделяются границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

Производственная зона определена в границах планировочного элемента и составляет 42,21 га, в том числе территория для размещения торгово-складского комплекса – 12,74 га.

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения инженерных объектов, обеспечивающих производственную деятельность продовольственной базы – это территория ОСДК (очистных сооружений ливневой канализации) – 0,09 га. Местоположение ТП (трансформаторная подстанция), котельной на территории продовольственной базы будет уточнено на следующей стадии проектирования.

Зона транспортной инфраструктуры выделена по периметру проектируемого планировочного элемента (микрорайона) и включает в себя объекты магистральной улично-дорожной сети, озеленение вдоль улиц и дорог, тротуары и велосипедные дорожки. Площадь зоны – 6,3 га (в границах проектирования).

2.4. На территории в границах проектирования размещены площадки для размещения мусорных контейнеров

2.5 Программа «Комплексное развитие социальной инфраструктуры Березовского городского округа до 2030 года»:

- мероприятий по развитию сети учреждений образования, подведомственных управлению образования БГО в промышленно-коммунальной зоне «Зеленая долина» **не запланировано**

- мероприятий по развитию сети учреждений культуры в промышленно-коммунальной зоне «Зеленая долина» **не запланировано**

- мероприятий по развитию сети учреждений дополнительного образования в сфере культуры в промышленно-коммунальной зоне «Зеленая долина» **не запланировано**

- мероприятий по развитию сети учреждений физической культуры и спорта в промышленно-коммунальной зоне «Зеленая долина» **не запланировано**

Программа комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры Березовского городского округа на 2016-2031 годы

- мероприятий по модернизации системы электроснабжения в промышленно-коммунальной зоне «Зеленая долина» **не запланировано**

- мероприятий по развитию систем теплоснабжения в промышленно-коммунальной зоне «Зеленая долина» **не запланировано**

- мероприятий по развитию систем водоснабжения в промышленно-коммунальной зоне «Зеленая долина» **не запланировано**

- мероприятий по развитию систем водоотведения в промышленно-коммунальной зоне «Зеленая долина» **не запланировано**

- мероприятий по развитию систем газоснабжения в промышленно-коммунальной зоне «Зеленая долина» **не запланировано**

3 Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов транспортной инфраструктуры

3.1 Предлагаемая улично-дорожная сеть предусматривает дифференциацию улиц по транспортному назначению с подразделением на следующие категории:

улица Обходная (усл.) – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Ширина улицы в красных линиях составляет 60,0 м, ширина проезжей части – 15,0 м. Протяженность улицы в границах проекта планировки – 790 м;

улица Черемшанская (усл.) - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Ширина улицы в красных линиях составляет 60,0 м, ширина проезжей части – 15,0 м. Протяженность улицы в границах проекта планировки – 443 м;

улица Новая 2 (усл.) - магистральная улица районного значения. Ширина улицы в красных линиях составляет 50,0 м, ширина проезжей части – 15,0 м. Протяженность улицы в границах проекта планировки – 808 м;

улица Новосвердловская (усл.) – автомобильная дорога IV кат. «Соединительная автомобильная дорога от а/д «г.Березовский – Ново-Свердловская ТЭЦ» и автомобильной дороги «г.Березовский – Белоярское водохранилище». Ширина улицы в красных линиях составляет 44,0-77,0 м, ширина проезжей части – 15,0 м. Протяженность улицы в границах проекта планировки – 1064 м.

Общая протяженность магистральной улично-дорожной сети – 3105 м. Плотность улично-дорожной сети – 6,38 км/кв.км

На период до реализации магистральных улиц и дорог транспортное обслуживание производственной зоны планируется использование улицы Новосвердловской (существующий участок) и строительства участка автомобильной дороги IV кат. «Соединительная автомобильная дорога от а/д «г.Березовский – Ново-Свердловская ТЭЦ» и автомобильной дороги «г.Березовский – Белоярское водохранилище» до проектируемой территории.

3.2 Для осуществления пассажирских перевозок предусматриваются: остановки общественного транспорта:

- на пересечении улиц Обходная (усл.) и Черемшанска (усл.), по улицам Обходная (усл.) и Черемшанска (усл.);

- на пересечении улиц Обходная (усл.) и Новая 2 (усл.) по улице Обходная (усл.)

- на пересечении улиц Черемшанская (усл.) и ул. Новосвердловская (усл.), ул. Новая 2 (усл.) и ул. Новосвердловская (усл.) по ул. Новосвердловская (усл.).

Протяженность линий общественного транспорта – 2297 м. Плотность сети общественного транспорта – 4,7 км/кв.км.

3.3 Расчетное число мест хранения автомобилей для ТСК выполнен в соответствии с таблицей 20 «Нормативов градостроительного проектирования Березовского городского округа.

№	Наименование	Единица измерения	Норма проектирования	Расчетное количество
1	Учреждения управления, коммерческо-деловой и финансовой сфер, в том числе	100 работающих	7 м/м	
	Административное здание (35 работающих)			3 м/м
	Здание маркетинга и КПП (27 работающих)			2 м/м
2	Промышленные и коммунально-складские предприятия и объекты, в том числе:	100 работающих	10 м/м	

	Хоз.блок (10 работающих)			1 м/м
3	Рынки, в том числе:	50 торговых мест	15 м/м	
	Торговые павильоны (40 шт.)			12 м/м
	Кросс-доки (2 здания по 80 мест)			48 м/м
	ИТОГО			66 м/м

В проекте размещено на территории ТСК – 545 м/м, в том числе:

- автостоянки открытого типа для легковых автомобилей – 20 м/м
 - автостоянки открытого типа для посетителей – 463 м/м, в том числе 55 м/м для автомобилей типа «Газель»
 - автостоянка открытого типа для легковых автомобилей – 62 м/м.
- Дополнительно предусматривается стоянка для грузовых автомобилей на 50 м/м.

4 Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной инфраструктур

4.1 Водоснабжение

Водопотребление объектов ТСК рассчитано по укрупненным показателям и составит 25,55 куб.м/сут.

Согласно письму МУП БВКХ «Водоканал» №3299 от 27.12.2021 г. возможные точки подключения к централизованным сетям холодного водоснабжения:

1) существующий водопровод Д 160 мм, п/э, проложенный ориентировочно в 4800 м по направлению на северо-запад от границы земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:191. Система водоснабжения кольцевая;

2) существующий водовод Д 500 мм, п/э, расположенный на территории насосной станции II-го подъема («Головной»), ориентировочно в 4800 м по направлению на северо-запад от границы земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:191. Система водоснабжения кольцевая.

Максимальная нагрузка в возможной точке подключения к централизованным сетям холодного водоснабжения: 25,55 куб.м/ сут. Гарантированный свободный напор в точке подключения: 20 м вод. ст.

Водоснабжения проектируемой производственной зоны осуществляется от запроектированной Генеральным планом городской системы объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения. Подключение планируется к водопроводному кольцу Д250 мм, проектируемому по улицам Черемшанской (усл.), Обходной (усл.), Новая 2 (усл.), Новосвердловская (усл.)

Для хозяйственно-питьевых целей ТСК, а также технических целей, где требуется вода питьевого качества, вода поступит из системы хозяйственно-питьевого водоснабжения города. Для технических целей ТСК получит воду из артезианских скважин, пробуренных на собственных территориях.

Пожаротушение района предусмотрено из хозяйственно-питьевого водопровода через пожарные гидранты, расстояние между которыми должно быть определено в соответствии СП 8.13130.2020 на следующих стадиях проектирования. Для целей пожаротушения на территориях ТСК планируется установка резервуаров для хранения пожарного запаса воды.

Система водоснабжения ТСК проектируется кольцевая, диаметры основных водоводов приняты 200 мм. Расчет диаметров водопроводной сети произведен по укрупненным показателям и требует уточнения на следующих стадиях проектирования.

Расчет объёма водопотребления произведен по укрупненным показателям и требует уточнения на следующих стадиях проектирования.

Трассировка водопроводов приведена на «Схеме размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры».

Проектом предусмотрено:

- строительство кольцевого водопровода Д 250 мм на территории общего пользования, L=3,1 км
- строительство кольцевого водопровода Д 200 мм L=1,2 км

4.2 Водоотведение

Количество стоков, поступающих в систему хозяйственно-бытовой канализации города от ТСК, рассчитано по укрупненным показателям и составит 25,55 куб.м/сут.

Согласно письму МУП БВКХ «Водоканал» №3299 от 27.12.2021 г. возможные точки подключения к централизованным сетям водоотведения:

1) существующий канализационный коллектор Д400 мм, п/э, проложенный ориентировочно в 5700 м по направлению на северо-запад от границ земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:191;

2) существующий канализационный коллектор Д200 мм, керамика, проложенный ориентировочно в 500 м по направлению на северо-запад от границы земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:191.

Максимальная нагрузка в возможной точке подключения к централизованным сетям водоотведения: 25,55 куб.м/сут.

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков с территории ТСК осуществится в запроектированную Генеральным планом городскую систему хозяйственно-бытовой канализации. Сброс стоков планируется в самотечный коллектор Д 315, проектируемый по улице Обходная (усл.).

Хозяйственно-бытовые стока ТСК планируется собирать системой проектируемых самотечных коллекторов Д 150 мм. Расчет диаметров канализационных коллекторов произведен по укрупненным показателям и требует уточнения на следующих стадиях проектирования.

Расчет объема водоотведения произведен по укрупненным показателям и требует уточнения на следующих стадиях проектирования.

Трассировка канализационных коллекторов приведена на «Схеме размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры».

Проектом предусмотрено:

- строительство самотечного коллектора хозяйственно-бытовой канализации Д 150 мм на территории общего пользования, L=0,8 км.

4.3 Теплоснабжение

1 вариант. Согласно письму АО «Екатеринбургская тепловая компания» №51313-06-11/22Б-1360 от 28.01.2022 теплоснабжение проектируемой территории предусмотреть на границе земельного участка на проектируемой тепловой сети, проложенной от новой ТК на тепловой сети от ПК-73 до ПК 43з, через индивидуальный тепловой пункт (ИТП).

Расчетный температурный график в теплосети до ИТП 150/70°C

Ориентировочное давление в теплоносителе в теплосети: кгс/см² (м в Балт. системе)

В подающем трубопроводе В обратном трубопроводе

13,7-8,7 (413-370) 5,4-3,7 (337-313)

Теплопотребление объектов ТСК рассчитано по укрупненным показателям и составит 1,804 Гкал/час.

Расчетный объем теплопотребления для объектов ТСК определен по укрупненным показателям и требует уточнения на следующих стадиях проектирования.

Расчет диаметров произведен по укрупненным показателям, принят 2д250, требует уточнения на следующих стадиях проектирования.

Трассировка сетей и размещение объектов теплоснабжения приведены на «Схеме размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры».

Проектом предусмотрено:

- строительство сетей теплоснабжения от тепловой сети от ПК-73 до ПК 43з, L=2,745км;

2 вариант. В качестве альтернативного варианта теплоснабжения на территории предусмотрено размещение здания котельной (см. п. 3.5.4 Газоснабжение). В последующем,

при размещении складских объектов, местоположение и мощность котельной подлежат уточнению.

4.4 Электроснабжение

Электропотребление объектов ТСК рассчитано по укрупненным показателям и составит 1,29 МВт.

По степени надежности электроснабжения потребители электроэнергии относятся к III категории; уровень напряжения – 0,4/10 кВ.

Согласно письму ПО Центральные ЭС филиала ОАО «МРСК Урала» - «Свердловэнерго» № 54-ТУ-55454 технологическое присоединение к электрическим сетям для последующего электроснабжения торгово-складского комплекса, Свердловская обл., г.Березовский, ПСК «Шиловский», восточнее автодороги Ново-Свердловская ТЭЦ-г. Березовский через ЛЭП – 110 уВт, по южной границе МО «город Березовский», кадастровый номер участка 66:35:0221001:191 относящийся к III (третьей) категории надежности электроснабжения максимальной мощностью 1,29 МВт возможно от ПС 110/6 кВ Алексеевская.

От ПС 110/6 кВ Алексеевская электроэнергия по воздушным и кабельным питающим ВЛ 6 кВ подается к трансформаторной подстанции (ТП) для подачи потребителям.

Местоположение ТП необходимо уточнить на следующей стадии проектирования при уточнении места размещения объектов электроснабжения.

Трассировка сетей и размещение объектов электроснабжения приведены на «Схеме размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры».

Проектом предусмотрено:

- строительство кабельно-воздушной ЛЭП 6 кВ от яч. №1А ПС 110/6 Алексеевская до границы земельного участка: кабельной линии 6кВ, прокладываемой в траншее, многожильным кабелем с бумажной изоляцией, сечением 120 кв.мм протяженностью 1,8 км; воздушной линии 6 кВ на ж/б опорах, изолированным алюминиевым проводом (СИП), сечением 70 кв.мм, протяженностью 0,63 км.

- строительство ТП 6/0,4 кВ с трансформаторами суммарной мощностью не более 1600 кВА.

4.5 Газоснабжение

Использование газа предусматривается на нужды теплоснабжения объектов ТСК, а именно для подачи на газовую блочно-модульную котельную.

Газопотребление объектов ТСК рассчитано по укрупненным показателям и составит 258,07 м³/час.

Согласно письму АО «Екатеринбурггаз» №4879 от 28.03.2022 действующие сети газораспределения, попадающие в зону проекта планировки и проекта межевания территории южной части промышленно-коммунальной зоны «Зеленая долина», на земельном участке с кадастровым номером 66:35:0221001:191 отсутствуют. Однако в адрес ООО «Проект-Девелопмент» выданы технические условия на строительство сети газораспределения к объекту капитального строительства «Индустриальный парк «PNK парк Березовский».

Газоснабжение осуществиться от запроектированной Генеральным планом системы газоснабжения города Березовского. Подключение планируется к газопроводу высокого давления 0,6 МПа, проектируемому по улице Обходная (усл.).

Теплоснабжение планируется от собственной газовой котельной, подача газа к которой осуществиться по проектируемому газопроводу. Точка подключения газопровода высокого давления II категории 0,6 МПа - от сетей ООО «Проект Девелопмент».

Точка подключения к сетям газоснабжения, схема газоснабжения проектируемого района будут уточнены на следующих стадиях проектирования специализированной организацией.

В границах проекта планировки территории предусмотрены требования по соблюдению охранных зон для действующих газораспределительных сетей в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными ПП РФ от 20.11.2000 №878, а также выдержаны нормативные расстояния от проектируемых объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций до действующих газораспределительных сетей в соответствии с СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

Проектом предусмотрено:

- строительство газопровода высокого давления II категории 0,6 МПа Д 89 мм, ориентировочно L=1,2 км.

4.6 Связь

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

Сотовая связь обеспечивается операторами Мотив, Вымпелком и др. Развитие сети сотовой связи обеспечится путем строительства новых базовых станций сотовой связи.

На последующих стадиях проектирования необходимо определиться с выбором поставщика услуг, получить технические условия на подключение к существующим сетям и на перенос участков сетей, попадающих в зону застройки, у организаций-собственников сетей, предусмотреть помещения для распределительных узлов в проектируемых объектах.

4.7 Санитарная очистка территории

Санитарная очистка территории города Березовский в настоящее время осуществляется путем вывоза мусора, смета с улиц и площадей на полигон твердых коммунальных отходов, расположенный в северной промышленно-коммунальной зоне города на расстоянии 1 км от жилой застройки лицензированной организацией.

Общий расчетный объем образования твердых коммунальных отходов в границах проектирования составит **14152,145 м³/год, 38,773 м³/сут.** Необходимое количество контейнеров (с учетом коэффициента неравномерности накопления мусора по дням недели K=1,3) **8 шт.**

На территории предусматривается четыре площадки сбора ТКО с установкой на каждой двух контейнеров объемом 6,0 куб.м., а также установка пресс-компактора и био-копактора с контейнерами объемом 20,0 куб.м каждый.

4.8 Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Поверхностный сток с площадки проектирования решается системой открытого и закрытого водоотвода на локальные очистные сооружения, размещаемые в северо-западной части участка проектирования. Поверхностный сток по лоткам внутренних проездов посредством дождеприемных колодцев направляется в систему закрытой дождевой канализации Д 400, устраиваемой на устьевом участке сети. После прохождения очистки от специфических загрязняющих веществ очищенный поверхностный сток направляется в проектируемую систему дождевой канализации города Березовский - коллектор Д 500 мм и далее на проектируемые общегородские очистные сооружения дождевой канализации закрытого типа. Проектируемая дождевая канализация запланирована в соответствии с Генеральным планом по ул. Обходная (усл.), ул. Новая 2 (усл.), ул. Новосвердловская (усл.) Д 500 мм.

Проектом предусмотрено строительство:

- ОСДК

- закрытая дождевая канализация Д400 мм – 0,108 км

- открытая дождевая канализация – 0,083 км
- закрытая дождевая канализация Д500 мм – 2.446

5 Мероприятия по охране окружающей среды

5.1 Охрана воздушного бассейна

К основным мероприятиям по охране атмосферного воздуха на проектируемой территории относится:

- рациональная планировочная организация и функциональное зонирование планируемых к развитию территорий,
- оптимальная организация дорожно-транспортной сети, позволяющая увеличить скорость и оптимизировать режим движения автотранспорта вокруг проектируемого участка, что позволит значительно сократить количество вредных веществ, поступающих в атмосферный воздух с выхлопными газами автомобилей;
- размещение объектов электросетевого и коммунального хозяйства (канализация, сети теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения) с учетом их охранных зон;
- создание полос зеленых насаждений вдоль проектируемых улиц;
- в соответствии со стратегией развития автомобильного транспорта использовать в качестве топлива для грузовых автомобилей экологически чистые виды топлива – сжатого природного газа и сжиженного углеводородного газа.

5.2 Охрана поверхностных и подземных вод

Охрана поверхностных и подземных вод включает:

- обеспечение планируемой застройки полным инженерным оборудованием: системами централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, централизованной хозяйственно-бытовой канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения;
- организацию системы поверхностного водоотвода с территории участка;
- организацию плановой системы очистки территории;
- устройство очистных сооружений дождевого стока;
- устройство капитальных покрытий улиц и дорог в границах проектируемой территории.

5.3 Охрана почвенно-растительного покрова

Охрана почвенно-растительного покрова и восстановление нарушенных земель включает:

- полное благоустройство участка строительства, которое включает асфальтирование проездов, укладку тротуарной плитки, озеленение древесно-кустарниковыми насаждениями свободной от застройки территории, завоз плодородной земли для участков озеленения;
- максимальное сохранение существующих зеленых насаждений при строительстве новых зданий и сооружений;
- организацию плановой системы санитарной очистки территории района с вывозом твердых коммунальных отходов от общественных зданий и смета с улиц по договору с лицензированной организацией.

6 Размещение объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Расчётный период
1	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	кв. м общей площади зданий и сооружений	27053 кв.м.
2	ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
2.1	Строительство автомобильных дорог регионального значения	км	1,064
2.2	Строительство магистральных улиц общегородского значения	км	1,233
2.3	Строительство магистральных улиц районного значения	км	0,808
3	ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
3.1	<u>Водоснабжение</u>		
3.1.1	Прокладка водопроводов Д 250	км	3,1
3.1.2	Прокладка водопроводов Д 200	км	1,2
3.2	<u>Водоотведение</u>		
3.2.1	Прокладка самотечных коллекторов Д 150	км	0,8
3.3	<u>Электроснабжение</u>		
3.3.1	Строительство ТП	объект	1
3.3.2	Прокладка кабельно-воздушной ЛЭП 6 кВ	км	1,8
3.3.4	Строительство воздушных ЛЭП 6 кВ кВ	км	0,63
3.4	<u>Теплоснабжение</u>		
3.4.1	Строительство газовой котельной	объект	1
3.4.2	Строительство теплопровода 2 Д 250	км	2,745
3.5	<u>Газоснабжение</u>		
3.5.1	Прокладка газопровода 0,6 МПа, Д 89 мм	км	1,2
3.6	<u>Дождевая канализация</u>		
3.6.1	ОСДК	объект	1
3.6.2	Протяженность проектируемой закрытой сети Д400 мм		0,108
3.6.3	Протяженность проектируемой открытой сети	км	0,083
3.6.4	Протяженность проектируемой закрытой сети Д500 мм	км	2,446

7 Положения об очередности планируемого развития территории

Очередность развития территории принята в соответствии с учетом темпов строительства на проектируемой территории. Проектом предлагается развитие территории на расчетный период до 2035 года в соответствии с Генеральным планом Березовского городского округа применительно к территории города Березовский.

8 Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номер точки	X (МСК 66)	Y (МСК 66)
1	2	3
(1)	392691.16	1550563.00
(2)	392603.30	1551025.54
(3)	392642.55	1551159.24
(4)	392740.83	1551277.28
(5)	392424.46	1551535.32
(6)	392101.95	1551488.09
(7)	392323.25	1550503.15
(1)	392691.16	1550563.00

9 Технико-экономические показатели проекта планировки

№ пп.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1.	Территория			
	Площадь проектируемой территории – всего	га	48,6	48,6
	в границах планировочного элемента	га	42,3	42,3
	Производственная зона	га		
	Зона инженерной инфраструктуры	га		42,21
	Зона транспортной инфраструктуры	га		0,09
	Прочие территории:	га	48,6	6,3
2	Транспортная инфраструктура			
	Протяженность улично-дорожной сети всего	км	-	3,105
	в том числе:			
	- магистральные улицы и дороги	км	-	3,105
	общегородского значения регулируемого движения	км	-	1,233
	Протяжённость линий общественного пассажирского транспорта	км	-	2,297
	Плотность улично-дорожной сети	Км/км ²	-	6,38
	Плотность линий общественного транспорта	Км/км ²		4,7
3	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
	Водопотребление	куб.м / сут.		25,55
	Водоотведение	куб.м / сут.		25,55
	Электропотребление	МВт		1,29
	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час		1,804
	Количество твердых бытовых отходов	куб.м/час		258,07