

Заказчик: ООО «Мегалит-Проект»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**В Г.БЕРЕЗОВСКОМ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**В ГРАНИЦАХ УЛ.КУРЕННАЯ (УСЛ.) –**

**АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА Г.БЕРЕЗОВСКИЙ – НОВО-СВЕРДЛОВСКАЯ ТЭЦ В ЗАПАДНОЙ**

**ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЛЕСНОЙ»**

**Основная (утверждаемая) часть**

**проекта планировки территории**

**Том 1**

Договор № 29.12-01 от 29.12.2021

Екатеринбург 2022



Заказчик: ООО «Мегалит-Проект»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**В Г.БЕРЕЗОВСКОМ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**В ГРАНИЦАХ УЛ.КУРЕННАЯ (УСЛ.) –**

**АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА Г.БЕРЕЗОВСКИЙ –**

**НОВО-СВЕРДЛОВСКАЯ ТЭЦ В ЗАПАДНОЙ**

**ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЛЕСНОЙ»**

**Основная (утверждаемая) часть**

**проекта планировки территории**

**Том 1**

Договор № 29.12-01 от 29.12.2021



Директор И.И. Банников



Гл. инженер отдела О. В. Идолова



Вед. градостроитель проекта Т.А. Белякова

Екатеринбург 2022

**Список разработчиков**

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

**Состав документации по планировке территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № схемы | Наименование | Масштаб | Количество листов |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Проект планировки территории** | | | | |
| **Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории** | | | | |
| Текстовые материалы | | | | |
| 1 | - | Пояснительная записка Том 1. «Проект планировки территории в г.Березовском Свердловской области в границах ул.Куренная (усл.) – автомобильная дорога «г.Березовский–Ново-Свердловская ТЭЦ» в западной части жилого района «Лесной».  Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории |  | 21 |
| Графические материалы | | | | |
| 2 | 1 | Чертеж планировки территории | 1:2000 | 1 |
| 3 | 2 | План красных линий | 1:2000 | 1 |
| **Материалы по обоснованию проекта планировки территории** | | | | |
| Графические материалы | | | | |
| 4 | 3 | Карта планировочной структуры территории г.Березовский с отображением границ элементов планировочной структуры | 1:10000 | 1 |
| 5 | 4 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства | 1:2000 | 1 |
| 6 | 5 | Схема организации движения транспорта и пешеходов | 1:2000 | 1 |
| 7 | 6 | Схема развития инженерной инфраструктуры | 1:2000 | 1 |
| 8 | 7 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия | 1:2000 | 1 |
| 9 | 8 | Вариант планировочного решения застройки территории | 1:2000 | 1 |
| 10 | 9 | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории | 1:2000 | 1 |
| Текстовые материалы | | | | |
| 11 | – | Пояснительная записка Том 2.  «Проект планировки территории в г.Березовском Свердловской области в границах ул.Куренная (усл.) – автомобильная дорога г.Березовский–Ново-Свердловская ТЭЦ в западной части жилого района «Лесной».  Материалы по обоснованию проекта планировки территории | – | 51 |
| Результаты инженерных изысканий | | | | |
| 12 |  | Результаты инженерных изысканий (инженерно-геологические изыскания, инженерно-геодезические изыскания, инженерно-экологические изыскания, инженерно-гидрометеологические изыскания) |  |  |

Содержание

[Введение 6](#_Toc100315432)

[I. Положение о характеристиках планируемого развития территории 9](#_Toc100315433)

[1. Расположение элемента планировочной структуры 9](#_Toc100315434)

[2. Характеристики планируемых ОКС жилого, производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения 10](#_Toc100315435)

[3. Планируемое развитие функциональных зон 13](#_Toc100315436)

[4. Планируемое развитие жилищного строительства 13](#_Toc100315437)

[5. Планируемое развитие системы объектов социального обслуживания 13](#_Toc100315438)

[6. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения 14](#_Toc100315439)

[7. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания 15](#_Toc100315440)

[7.1 Планируемые границы элементов планировочной структуры (красные линии) 16](#_Toc100315441)

[8. Инженерное благоустройство территории, мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения 17](#_Toc100315442)

[II. Фактические показатели территориальной доступности ОКС для населения 18](#_Toc100315443)

[III. Положение об очередности планируемого развития территории 20](#_Toc100315444)

[1. Основные технико-экономические показатели 20](#_Toc100315445)

# Введение

Проект планировки территории общей площадью 20 га (далее – проект) разработан в рамках договора №29.12-01 от 29.12.2021 на разработку проекта планировки территории в г.Березовском Свердловской области в границах ул.Куренная (усл.) – автомобильная дорога г.Березовский – Ново-Свердловская ТЭЦ в западной части жилого района «Лесной» (Техническое задание – Приложение 1) между заказчиком – ООО «Мегалит-проект» и проектировщиком – общество с ограниченной ответственностью «ПроектГрад».

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

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

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

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

– Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ (в действующей редакции);

– Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (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 № 20» (в редакции от 19.06.2019);

– 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» (в редакции от 10.02.2020);

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

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

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

– Правила землепользования и застройки Березовского городского округа, в действующей редакции (утверждены решением Думы Березовского городского округа от 22.12.2016 №33, 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 постановлением администрации Березовского городского округа от 30.11.2018 №1029;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Устав Берёзовского городского округа;

– Постановление главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 года №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»» (с изменениями на 25 апреля 2014 г.);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820) (в действующей редакции);

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

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

# Положение о характеристиках планируемого развития территории

## Расположение элемента планировочной структуры

Проектируемый район расположен в южной части Березовского городского округа. Рассматриваемая территория свободна от строений, сооружений, и покрыта древесно-кустарниковой растительностью.

Площадь в границах проектирования составляет 19,38 га.

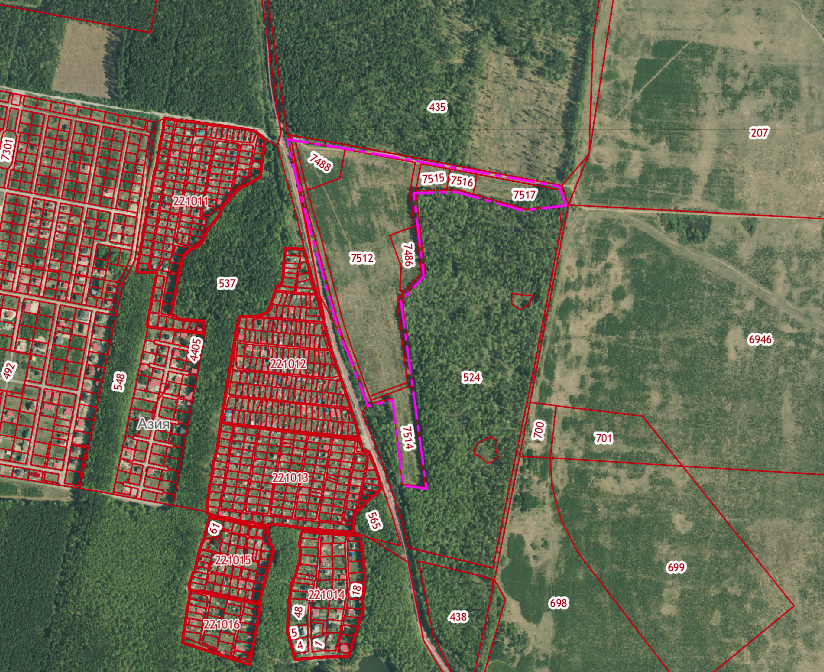
Границами участка проектирования являются:

- с севера – ул.Куренная (усл.),

- с запада – автомобильная дорога г.Березовский – Ново-Свердловская ТЭЦ,

- с востока и юга – лесной массив.

Местоположение участка проектирования представлено на рисунке 1.



*Рис. 1. Схема местоположения участка проектирования*

В границах проектируемой территории присутствуют объект капитального строительства с кадастровым номером 66:00:0000000:1606 «Сеть тепловая (от стены павильона 35-П1 с секционирующими задвижками № 1,2,3,4 на врезке в тепломагистраль М-35 I-II очереди ПК-3-00 ответвления 2d=500мм на территории Ново-Свердловской ТЭЦ через южную границу муниципального образования до южной границы г Березовского, вдоль автодороги г Березовский-Ново-Свердловская ТЭЦ-до здания котельной ""Центральная"(лит2), расположенной по адресу: г Березовский, ул Косых №1, назначение: коммунально-бытовое».

## Характеристики планируемых ОКС жилого, производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах функциональных зон определены в соответствие с действующими градостроительными регламентами Березовского городского округа, нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, местными нормативами градостроительного проектирования Березовского городского округа, Федеральными законами, законами Свердловской области, техническими регламентами, а также сводами правил.

Характеристика планируемых линейных объектов транспортного и инженерного назначения представлена в таблице 1. Характеристика планируемых ОКС производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения, плотность и параметры застройки, особые условия по использованию территорий и размещению объектов приведены в таблице 2.

Таблица 1

*Характеристика планируемых линейных объектов транспортного и инженерного назначения*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п | Наименование объекта  (вид разрешенного использования земельного участка) | № ЗУ по ЕГРН | Площадь га | Наименование  линейного объекта | Характеристика  линейного объекта | Зоны с особыми условиями территории, строительные ограничения\*\* |
| 1 | Территория транспортной инфраструктуры (участки, территории общего пользования) | 66:35: 0221001: 7513 | 0,60 | проезд | - проезд | – противопожарные расстояния от зданий, сооружений на территориях городских населенных пунктов до границ лесных насаждений лиственных пород - не менее 30 м согласно п.4.14 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;  – -подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) |
| ливневая канализация | - закрытая ливневая канализация самотечная |
| 2 | Территория общего пользования  (участки, территории общего пользования) | 66:35: 0221001: 7608 | 2,03 | улица | - улица местного значения в жилой застройке |
| водопровод | - водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный |
| сети водоотведения | - коллектор хозяйственно-бытовой самотечный |
| теплопровод | -теплопровод подземный |
| газопровод | - газопровод высокого давления (подземный) |
| линия электропередачи | - линия электропередачи 10 кВ (кабельная) |
| ливневая канализация | - закрытая ливневая канализация самотечная |

Примечание: \* - зона учтена в ЕГРН;

\*\* - зоны с особыми условиями использования территорий для проектируемых объектов не указаны, т.к. подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

Характеристика планируемых ОКС жилого, общественно-делового и иного назначения, плотность и параметры застройки, особые условия по использованию территорий и размещению объектов приведены в таблице 2.

Таблица 2

*Характеристика планируемых ОКС жилого, общественно-делового и иного назначения, плотность и параметры застройки*

| **№ п.п.** | **№ по экспликации** | **№ ЗУ по ЕГРН** | **Наименование объекта (вид разрешенного использования земельного участка)** | **Площадь участка, м2** | **Территориальная зона по ПЗЗ БГО** | **Зоны с особыми условиями территории, строительные ограничения** | **Коэффициент застройки, %\*** | **Максимальная площадь застройки зданий, м2** | **Количество этажей объектов** | **Особые отметки (условия) по использованию территории и размещению объектов** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 |  | 4 | 5 | 6 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | 1 | 66:35: 0221001: 7488 | Объект торговли  (магазин) | 11171 | ОД (К) | -расстояние от границы лесных массивов до зданий;  -подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) | 50 | 5581 | 2 | -запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории |
| 2 | 2 | 66:35: 0221001:7512 | Среднеэтажная жилая застройка  (среднеэтажная жилая застройка) | 110137 | Ж-3 | -расстояние от границы лесных массивов до зданий;  -подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) | 50 | 55073 | 4-8 | -запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории |
| 3 | 3 | 66:35: 0221001:7486 | Дошкольная образовательная организация  (дошкольное, начальное и среднее общее образование) | 8402 | ОД(С-7) | -расстояние от границы лесных массивов до зданий;  -подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) | 50 | 3600\*\* | 3 | -запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории |
| 4 | 4 | 66:35: 0221001:7514 | Автомобильная стоянка (хранение автотранспорта) | 15364 | Ж-3 | -расстояние от границы лесных массивов до зданий;  -подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) | Не подлежит установлению | – | – | -запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории |
| 5 | 4 | 66:35: 0221001:7515 | Автомобильная стоянка (хранение автотранспорта) | 5034 | Ж-3 | -расстояние от границы лесных массивов до зданий;  -подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) | Не подлежит установлению | – | – | -запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории |
| 6 | 4 | 66:35: 0221001:7517 | Автомобильная стоянка (хранение автотранспорта) | 13631 | Ж-3 | -расстояние от границы лесных массивов до зданий;  -подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) | Не подлежит установлению | – | – | -запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории |
| 7 | 5 | 66:35: 0221001:7516 | Спортивные площадки  (площадки для занятия спортом) | 3693 | Ж-3 | -расстояние от границы лесных массивов до зданий;  -подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)  -подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово) | Не подлежит установлению | – | – | -запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории |

Примечание: \*- Коэффициент застройки территории производственного объекта определяется в процентах как отношение площади застройки к площади в границах земельного участка, предназначенного для размещения указанного объекта;

\*\*- максимальный коэффициент застройки не соответствует максимальному коэффициенту застройки, определенному ПЗЗ БГО, коэффициент определен с учетом того, что значительная часть земельного участка расположено в разрыве от лесных массивов до застройки, установленном согласно СП 4.13130.2009.

## Планируемое развитие функциональных зон

Для устойчивого развития территории в границах проекта планировки настоящим проектом устанавливаются следующие функциональные зоны:

– Жилая зона – зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

– Общественно-деловые зоны;

– Зона инженерной и транспортной инфраструктур;

– Зона общего пользования.

Планируемый баланс территории в соответствии с устанавливаемыми функциональными зонами, приводится в таблице 3.

Таблица 3

*Планируемый баланс территории*

| **№ п/п** | **Наименование** | **Площадь, га** | **Процент ко всей территории** |
| --- | --- | --- | --- |
| – | Общая площадь земель в границе проектирования: | **19,38** | **100** |
| в том числе: |  | |
| **1** | **Жилая зона** | **11,02** | **56,86** |
| из них: |  |  |
| - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (проект) | 11,02 | 56,86 |
| **2** | **Общественно-деловые зоны** | **2,33** | **12,03** |
| из них: |  | |
| – многофункциональная общественно-деловая зона | 1,12 | 5,78 |
| - зона специализированной общественной застройки  (дошкольная образовательная организация) | 0,84 | 4,33 |
| - зона специализированной общественной застройки  (спортивное сооружение) | 0,37 | 1,91 |
| **3** | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | **4,00** | **20,64** |
| из них: |  | |
| –зона транспортной инфраструктуры (внутриквартальные проезды) | 0,69 | 3,56 |
| – зона транспортной инфраструктуры (зона хранения автотранспорта) | 3,31 | 17,08 |
| **4** | **Зона общего пользования** | **2,03** | **10,47** |
| из них: |  | |
| – территория общего пользования | 2,03 | 10,47 |

## Планируемое развитие жилищного строительства

Проектом планировки территории предусмотрено размещение среднеэтажных многоквартирных жилых домов этажностью 4-8 эт.

По Проекту планировки территории жилищный фонд проектируемого квартала на расчетный срок составит 122000 кв.м.

Средняя обеспеченность жилищным фондом принята согласно МНГП Березовского городского округа - 28 кв.м/чел.

Численность населения составит 4357 жителей.

Коэффициент семейности – 2,3.

Плотность населения квартала на расчетный срок составит - 225 чел./га.

Плотность жилищного фонда квартала на расчетный срок составит – 11080 кв.м/га.

## Планируемое развитие системы объектов социального обслуживания

Проектом планировки в границах территории проектирования предусмотрено размещение следующих объектов:

- дошкольная образовательная организация вместимостью 240 мест;

- объекта торговли с объектами коммунально-бытового обслуживания;

- плоскостного спортивного сооружения – 1823 кв.м.

## Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения

**Водоснабжение**

В границах территории проектирования предусматривается развитие централизованной системы водоснабжения. Согласно информационному письму №1103 от 12.09.2021 (приложение №2), полученному в ходе разработки данного проекта от МУП БВКХ «Водоканал», водоснабжение территории возможно от насосной станции II-го подъема «Головное».

Водоснабжение микрорайона предусматривается от существующей насосной станции II-го подъема «Головное», расположенная по адресу: г. Березовский, ул. Новая 13В. От насосной станции планируется строительство разводящей сети на территории общего пользования, в границах красных линий. Перспективные трубопроводы системы водоснабжения предусматриваются объединенными (хозяйственно-питьевые и противопожарные). Для надежности системы водоснабжения на рассматриваемой территории предусмотрена «закольцовка» водопроводной сети.

Уточнение диаметров трубопроводов, расстановка пожарных гидрантов выполняется на следующих этапах проектирования.

Объём перспективного водопотребления – 945,5 м3/сут.

**Водоотведение**

В границах территории проектирования предусматривается развитие централизованной системы водоснабжения. Согласно информационному письму №1103 от 12.09.2021 (приложение №2), полученному в ходе разработки данного проекта от МУП БВКХ «Водоканал», канализование возможно осуществить путем строительства напорных и самотечных коллекторов с насосными станциями перекачки на Березовские очистные сооружения.

Отведение хозяйственно-бытовых стоков от перспективной многоквартирной застройки и объектов общественного назначения предусматривается по системе самотечной канализации. Сбор стоков производится в существующий канализационный коллектор d200мм расположенный по ул. Мира 25. По системе существующих коллекторов, стоки будут поступать на Березовские очистные сооружения.

Объём перспективного водоотведения – 891,5 м3/сут.

**Теплоснабжение**

Согласно письму о технологическом условии №51313-06-12/22Б-1390 от 22.03.2022 (приложение №6) полученному от АО «ЕТК», возможная точка подключения – существующий теплопровод 2d500мм (от ПК-73 до ПК 43 з), проходящий вдоль западной границы территории проектирования.

Теплоснабжение проектной многоквартирной жилой застройки и общественных объектов предусматривается от централизованной системы теплоснабжения.

Размещение тепловой камеры (ТК) предлагается в западной части территории проектирования на участке тепловой сети 2d500мм (ПК-73 до ПК 43 з). От ТК по распределительному теплопроводу, тепло будет доставляться потребителям через индивидуальные тепловые пункты (ИТП). Система теплоснабжения предлагается двухтрубная закрытая. Для горячего водоснабжения застройки предусматривается установка теплообменников.

На момент проектирования, техническая возможность подключения суммарной тепловой нагрузки в расчетном объеме 15,9 Гкал/час отсутствует. Для подключения перспективной застройки необходимо выполнить мероприятия на существующих тепловых сетях.

Диаметры труб, вид теплоносителя и место установки теплообменников определить на следующих этапах проектирования.

Объём перспективного теплопотребления – 15,9 Гкал/час.

**Электроснабжение**

Согласно письму о возможном технологическом присоединении №416 от 12.05.2021 (приложение №5), полученному от АО «Уральские электрические сети», электроснабжение проектируемой территории возможно осуществить от ПС 35/10кВ «Новая» (расположенная по адресу: г. Березовский, ул. Мамина-Сибиряка) со строительством КЛ 10кВ и установкой РП нов., ТП нов.

Электроснабжение перспективной застройки планируется осуществлять от электроподстанции ПС 35/10кВ «Новая». Электроэнергия по кабельной линии электропередачи 10кВ поступает на распределительный пункт РП, и далее на трансформаторные подстанции (ТП) в количестве 4 штук. От ТП по кабельным линии электропередачи 0,4кВ, электричество поступает к потребителю.

Линии электропередачи в проекте предлагаются кабельными 10-0,4кВ. Трансформаторные подстанции расположены таким образом, что длина ЛЭП 0,4 кВ не превышает 300-400м.

Объём перспективного теплопотребления – 4026,0 кВт.

**Связь и коммуникации**

Проектом предлагается:

- развитие систем сотовой связи, улучшения качества покрытия территории сотовой связью, расширение спектра услуг действующих операторов связи;

- развитие системы цифрового вещания;

- расширения охвата населения услугами Интернета и IP-телефонии;

- развитие оптико-волоконных сетей связи.

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

Поверхностный водоотвод с территории проектирования предлагается осуществить с помощью лотков проезжих частей улиц и проездов (при условии свободного пробега воды по территории улиц не более 150 м), далее в дождеприемные колодцы закрытой самотечной сети ливневой канализации и на проектируемые очистные сооружения поверхностного стока.

Проектом также предусмотрен сбор поверхностных вод с площадок жилого и общественно-делового назначения рассматриваемой территории с помощью проектируемых закрытых самотечных коллекторов с последующим отводом на проектируемые локальные очистные сооружения и сбросом в реку Шиловку за границами проектирования.

Проектом предлагается использование очистных сооружений накопительного типа производительностью 50 л/с. Предполагается возможное поэтапное увеличение мощности комплекса очистных сооружений в соответствии с освоением территории. Технологические решения и точную производительность очистных сооружений необходимо определить на следующих стадиях проектирования.

## Планируемое развитие системы транспортного обслуживания

Проектом предлагается следующие этапы освоения территории, в основном связанные с организацией транспортной инфраструктуры:

– 1 этап – организация съездов на проектируемую территорию с автомобильной дороги «г.Березовский – Ново-Свердловская ТЭЦ».

– 2 этап – в соответствии с решениями ранее разработанных документов территориального планирования – организация транспортного обслуживания с планируемой автомобильной дороги регионального значения «Въезд в г.Березовский через планировочный район «Зеленая Долина».

На 1 этап освоение территории – предлагается организация двух въездов с существующей автомобильной дороги регионального значения «г.Березовский–Ново-Свердловская ТЭЦ» в южной и в северо-западной части территории. Вдоль северной границы проектируемой территории предлагается организация улицы местного значения вдоль всей территории с тупиковым заездом вглубь к территории проектируемой дошкольной образовательной организации. В западной части вдоль теплопровода предлагается организация улицы местного значения с выездом в южной части территории на автомобильную дорогу регионального значения. Вдоль восточной границы предлагается организовать внутриквартальный проезд без выделения его в улично-дорожную сеть общего пользования, но позволяющий распределить транспортные потоки внутри проектируемой территории.

На 2 этапе освоения территории – связанном со строительством перспективной автомобильной дороги регионального значения «Въезд в г.Березовский через планировочный район «Зеленая Долина» – необходима ликвидация северного съезда с автомобильной дороги «г.Березовский – Ново-Сведловской ТЭЦ», организация съезда/выезда с перспективной автомобильной дороги на Улицу №2 с устройством переходно-скоростных полос.

Улицы местного значения зонах жилой застройки имеют ширину в «красных линиях» 15,0 м, проезжую часть шириной 6,0 м, и пешеходные части тротуаров шириной 2,25 м.

Радиусы закругления проезжих частей на пересечениях и примыканиях 6,0-15,0 м.

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

**Общественный пассажирский транспорт**

Пассажирское транспортное обслуживание жилого района «Шиловский» согласно материалам Генерального плана Березовского городского округа планируется организовать автобусными маршрутами.

Около южного въезда расположена сезонная остановка общественного транспорта «Коллективные сады НСТЭЦ». Около северо-восточного съезда расположена сезонная остановка общественного транспорта «Сады Строитель». Проектом сохраняется местоположение остановочных пунктов, их расположение обеспечивает выполнения нормативного радиуса доступности (500 м в зонах застройки секционными домами).

**Гаражи и автостоянки**

Расчет парковочных мест для жилой и общественной застройки выполнен в соответствии с МНГП Березовского городского округа.

Для объекта торговли (3500 кв.м. торговая площадь) – 175 машиномест. Стоянки автомобильного транспорта при общественных объектах размещаются в границах их земельных участков или на территории общего пользования, при согласовании администрации.

Согласно пункту 13.8 МНГП Березовского городского округа - расчетное число мест хранения автомобилей в многоквартирной жилой застройке должно составлять не менее 0,8 машино-места на 1 квартиру. При принятом коэффициенте семейности 2,3 расчетное число квартир составляет 1894 квартиры.

Настоящим Проектом планировки территории принято:

1) размещение мест хранения автотранспорта жителей и посетителей квартала:

- расчетное число мест хранения автомобилей в многоквартирной жилой застройке составит – 1743 машино-мест, в том числе:

- стоянки для постоянного хранения приняты из расчета обеспечения 100% расчетного числа машино-мест постоянного хранения – общее требуемое количество составит 1516 машино-мест;

- стоянки для временного хранения легковых автомобилей в жилых районах следует предусматривать из расчета 15% от расчетного числа машино-мест для постоянного хранения - общее требуемое количество составит 227 машино-мест.

Места для временного хранения легковых автомобилей жителей (гостевые) предусмотрены в границах жилых зон и частично на территориях общего пользования в границах красных линий.

Проектом предусмотрена организация зоны для размещения открытых автостоянок в восточной и южной частях территории, где отсутствует возможность разместить застройку.

Расчет парковочных мест произведен по укрупненным показателям и будет уточнен на следующей стадии проектирования.

### 7.1 Планируемые границы элементов планировочной структуры (красные линии)

Согласно Градостроительному Кодексу Российской Федерации красными линиями являются линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Границы планируемых красных линий с отображением характерных поворотных точек представлены в графической части проекта планировки – «План красных линий», лист 2 основной (утверждаемой) части.

Координаты характерных точек красных линий указаны в местной системе координат Свердловской области МСК-66 и сведены в таблицу 4.

Таблица 4

| Номер точки | Координаты | |
| --- | --- | --- |
| X | Y |
| 1 | 394132.470 | 1548164.320 |
| 2 | 394276.410 | 1548109.661 |
| 3 | 394341.925 | 1548087.297 |
| 4 | 394358.045 | 1548082.493 |
| 5 | 394453.013 | 1548056.857 |
| 6 | 394563.291 | 1548026.155 |
| 7 | 394654.067 | 1547998.451 |
| 8 | 394666.373 | 1547994.865 |
| 9 | 394701.429 | 1547984.253 |
| 10 | 394815.817 | 1547955.719 |
| 11 | 394797.763 | 1548070.724 |
| 12 | 394762.426 | 1548270.533 |
| 13 | 394689.159 | 1548257.575 |
| 14 | 394595.575 | 1548269.194 |
| 15 | 394601.087 | 1548283.625 |
| 16 | 394688.768 | 1548272.739 |
| 17 | 394759.814 | 1548285.304 |
| 18 | 394693.615 | 1548659.626 |

## Инженерное благоустройство территории, мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения

Для обеспечения населения многоквартирной жилой застройки (4357 человек) площадками различного функционального назначения, необходимо 5541,9 кв.м.

Проектом предлагается 100% обеспечение площадками обслуживания населения в пределах жилых дворов, а также для удобства жителей предусмотрен комплекс открытых спортивных площадок в восточной части территории для возможности выноса шумных видов спорта за пределы жилых дворов.

# Фактические показатели территориальной доступности ОКС для населения

Размещаемые ОКС формируют сеть обслуживания, обеспечивающую для перспективного населения большую часть потребностей в социальном и коммунально-бытовом обслуживании.

Показатели территориальной доступности базового социально-гарантируемого минимума услуг приведены в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование учреждений и предприятий обслуживания** | **Нормативная территориальная доступность согласно МНГП БГО** | **Примечание** |
|
| 1. | Детские образовательные учреждения | 300 м | Детский сад размещен на территории проектирования в соответствии с нормируемыми радиусами обслуживания |
| 2. | Школы общеобразовательные | -для учащихся I ступени обучения – не более 15 минут в одну сторону;  -для учащихся II и III ступени обучения – не более 50 минут в одну сторону; | В проектируемых согласно генеральному плану общеобразовательных школах в планировочном районе «Зеленая долина»  транспортная доступность выполняется  территориальная доступность (не более 15 минут в одну сторону) будет обеспечивается за счет перспективных маршрутов общественного транспорта  Данное решение согласовано Управлением Образования Администрации Березовского городского округа (письмо № 651 от 19.05.2022 (Приложение 10). |
| 3. | Учреждения дополнительного образования для детей | 40-50 минут на транспорте в одну сторону | На территории образовательных учреждений г.Березовский  транспортная доступность выполняется |
| 4. | Амбулаторно-поликлини-ческие учреждения | 30 минут на транспорте в одну сторону | В поликлинику №1 Березовской центральной городской больницы  транспортная доступность выполняется |
| 5. | Больничные учреждения | 30 минут на транспортев одну сторону |
| 6. | Станции (подстанции) скорой медицинской помощи | 15 минут на специальном автомобиле | В составе городского больничного комплекса  транспортная доступность выполняется |
| 7. | Предприятие торговли продовольственных товаров | не нормируется | В объекте торговли (№ 1 по экспликации) |
| 8. | Предприятие торговли непродовольственных товаров | не нормируется |
| 9. | Предприятия общественного питания, место | не нормируется | В объекте торговли (№ 1 по экспликации) |
| 10. | Кинотеатры | 1500м | В существующих объектах г.Березовский  обслуживание предполагается с использованием общественного транспорта  транспортная доступность выполняется |
| 11. | Культурно-досуговые учреждения | 1500м |
| 12. | Детские школы искусств, школы эстетического образования | 1500м |
| 13. | Предприятия бытовых услуг, | не нормируется | В объекте торговли (№ 1 по экспликации) |
| 14. | Плоскостные сооружения  (площадки, корты, спортивные ядра) | 30 минут на транспорте в одну сторону | На территории спортивных площадок (№ 5 по экспликации)  транспортная доступность выполняется |
| 15. | Спортивные залы | 30 минут на транспорте в одну сторону | В существующих объектах г.Березовский  транспортная доступность выполняется |
| 16. | Плавательные бассейны крытые | 30 минут на транспорте в одну сторону | В существующих объектах г.Березовский  транспортная доступность выполняется |

# Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом предлагается следующие этапы освоения территории, в основном связанные с организацией транспортной инфраструктуры:

– 1 этап – организация съездов на проектируемую территорию с автомобильной дороги «г.Березовский – Ново-Свердловская ТЭЦ».

– 2 этап – в соответствии с решениями ранее разработанных документов территориального планирования – организация транспортного обслуживания с планируемой автомобильной дороги регионального значения «Въезд в г.Березовский через планировочный район «Зеленая Долина».

## Основные технико-экономические показатели

Основные показатели планируемого развития территории сведены в таблицу 6

Таблица 6

*Основные технико-экономические показатели*

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Современное состояние | Планируемое состояние |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I | ТЕРРИТОРИЯ | | | |
|  | Общая площадь земель в границах проектирования | га/% | **19,38/100** | **19,38/100** |
| в том числе: |  | | |
| 1 | **Жилая зона** | га/% | **-** | **11,02/56,86** |
| - зона застройки среднеэтажными жилыми домами | га/% | - | 11,02/56,86 |
| 2 | **Общественно-деловые зоны** | га/% | **-** | **2,33/12,03** |
| – многофункциональная общественно-деловая зона | га/% | - | 1,12/5,59 |
| - зона специализированной общественной застройки  (дошкольная образовательная организация) | га/% | - | 0,84/4,19 |
| - зона специализированной общественной застройки  (спортивные площадки) | га/% | - | 0,37/1,85 |
| 3 | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | га/% | **-** | **4,0/20,64** |
| – зона транспортной инфраструктуры (внутриквартальные проезды) | га/% | - | 0,69/3,56 |
| – зона транспортной инфраструктуры (зона открытых автостоянок) | га/% | - | 3,31/17,08 |
| 4 | **Зоны рекреационного назначения** | га/% | **11,56/59,65** | **-** |
| - зона лесов | га/% | 11,56/59,81 | - |
| 5 | **Иные зоны** | га/% | **7,82/40,35** | **-** |
| – иные зоны | га/% | 7,82/40,19 | - |
| 6 | **Зона общего пользования** | га/% | **-** | **2,03/10,47** |
| -территории общего пользования | га/% | - | 2,03/10,47 |
| II | НАСЕЛЕНИЕ | | | |
| 1 | Общая численность постоянного населения | чел. | - | 4357 |
| 2 | Плотность населения на территории | чел/га | - | 225 |
| III | ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД | | | |
| 1 | Средняя обеспеченность населения | кв.м/чел | - | 28,0 |
| 2 | Общий объем жилищного фонда | кв.м. | - | 122000 |
| 3 | Плотность жилищного фонда | кв.м/га | - | 11080 |
| IV | **ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ** | | | |
| 1 | Дошкольные образовательные учреждения | ед/мест | - | 1/240 |
| 2 | Аптека | объект | - | 1 |
| 3 | Объекты торговли | кв.м. торг.пл | - | 3500 |
| 4 | Объекты общественного питания | пос.мест | - | 187 |
| 5 | Предприятия бытовых услу | раб.мест |  | 30 |
| 6 | Плоскостные спортивные сооружения | ед/кв.м. | - | 1823 |
| V | **ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** | | | |
| 1 | Протяжённость улично-дорожной сети всего | км | 1,01 | 3,42 |
| в том числе: |  | | |
| - автомобильные дороги регионального значения (за границами Проекта) | км | 1,01 | 1,77 |
|  | - улицы местного значения в зонах жилой застройки | км | - | 1,65 |
| 2 | Стоянки хранения легковых автомобилей | машино-мест | - | 1603 |
|  | -постоянного хранения |  |  | 1394 |
|  | -временного хранения |  |  | 209 |
| **VI** | **ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** | | | |
| 1 | Водопотребление | куб.м/сут | – | 1223,1 |
| 2 | Водоотведение | куб.м/сут | – | 1092,4 |
| 3 | Теплопотребление | Гкал/час | – | 16,2 |
| 4 | Электропотребление | МВт | – | 4026 |