



Березовский муниципальный округ

Администрация

ул. Театральная, д. 9, г. Березовский

Свердловская обл., 623701

Тел.: (34369) 4-33-00; факс (34369) 4-33-08

E-mail: adm@admbgo.ru; <http://www.березовский.рф>

25.11.2025 № 5780/03-10

На № _____ от _____

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту планировки территории юго-западной части промышленно-коммунального района «Зеленая долина» в г.Березовском Свердловской области

В соответствии со статьями 5.1, 41, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний и общественных обсуждений в Березовском городском округе», утвержденным решением Думы Березовского городского округа от 08.12.2005 №142, Уставом Березовского муниципального округа, утвержденным решением Думы Березовского городского округа от 27.06.2005 №115, постановлением администрации Березовского муниципального округа от 17.10.2025 №1241 «О назначении общественных обсуждений по проекту планировки территории юго-западной части промышленно-коммунального района «Зеленая долина» в г.Березовском Свердловской области», в период с 30.10.2025 по 13.11.2025, проведены общественные обсуждения.

Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях:

Проект планировки территории юго-западной части промышленно-коммунального района «Зеленая долина» в г.Березовском Свердловской области.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории юго-западной части промышленно-коммунального района «Зеленая долина» в г.Березовском Свердловской области от 14.11.2025 б/н.

В период общественных обсуждений, зарегистрирован 1 участник общественных обсуждений.

Таблица 1

№ п/п	Содержание внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний	Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1.	Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	
1.1	Не поступило	
2.	Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений	

	(правообладателей земельных участков, находящихся на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства).	
2.1	Заявление №1: 1.Согласно предлагаемого к обсуждению проекта планировки, часть земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:472 и расположенный объект капитального строительства «Склад» находятся за границами устанавливаемых красных линий. При разработке Проекта планировки в части местоположения земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:472 не учтено, что указанный земельный участок находится в частной собственности и не учтено расположение объекта капитального строительства, который возведен в соответствии с выданным Разрешения на строительство №66-35-049-2025 от 09.06.2025, сроком действия 1 год. Объект возведен и осуществляются процедуры по вводу объекта в эксплуатацию. В соответствии с п.11 ст.1 ГрК РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории; В силу ч.1 ст.42 ГрК РФ, подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Существующее правовое регулирование не предполагает произвольного установления красных линий уполномоченными органами. Как гласит п.п.3, 8 ч.4 ст.42 ГрК РФ, материалы по обоснованию проекта планировки содержат обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; содержат схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а	Замечание не принято. Проект планировки территории подготовлен в порядке, установленном ст.ст.45-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в строгом соответствии с п.10 ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Схемы территориального планирования Свердловской области, утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 31.08.2009 №1000-ПП (в редакции от 15.06.2023 №426-ПП) «Об утверждении Схемы территориального планирования Свердловской области», Генерального плана Березовского городского округа Свердловской области, утвержденного решением Думы Березовского городского округа №20 от 27.12.2012 (в редакции от 28.12.2021 №23). В соответствии с п.1 ст.42 ГрК РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. В соответствии с п.11 ст.1 ГрК РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Красные линии устанавливаются с целью определения границ линейных объектов, резервирования территории для развития инженерной и транспортной инфраструктуры. Проектом планировки территории красные линии определены с учетом СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, а также письма Министерства транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области от 14.05.2025 №13-01-81/5466.

также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; п.12 ст.85 ЗК РФ устанавливает запрет на нахождение в частной собственности земельных участков общего пользования.

В системе действующего правового регулирования предусмотрен обязательный учет существующей застройки при разработке и утверждении проектов планировки территории.

В нарушение Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утв. Постановлением Госстроя России от 29 октября 2002 года №150, не была учтена существующая застройка, осуществленная на основании выданного Разрешения на строительство на занимаемом заявителем ООО «Логистикаюг» земельном участке с кадастровым номером 66:35:0221001:472, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Действующее законодательство возлагает на орган местного самоуправления при разработке документации по планировке территории обязанность учитывать объекты капитального строительства, на которые выдано разрешение на строительство в установленном законом порядке.

2.В проекте планировки имеется указание, что в местоположении земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:472 будет размещена автомобильная дорога регионального назначения (Соединительная дорога между Березовский – Новосвердловская ТЭЦ - Сарапулка) IV кат.). При этом, как следует из Отзыва ГКУ СО «Управление автомобильных дорог», конкретное местоположение планируемой автомобильной дороги не определено, проект планировки территории размещения указанной автомобильной дороги отсутствует, проектирование размещения автомобильной дороги будет проводиться в 2036 году с учетом существующей застройки и наименьших затрат на изъятие, переустройство и т.п. Определять местоположение объекта регионального значения орган местного самоуправления не вправе.

Ширина улиц в красных линиях определена с учетом поперечного профиля, параметров и места размещения объектов инженерной инфраструктуры, в увязке с другими объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

В связи с тем, что согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границах красных линий расположены земельные участки, в проекте планировки территории необходимо предусмотреть изъятие, что соответствует градостроительному и земельному законодательству.

Учет существующей застройки осуществляется путем его отображения с учетом его сохранения либо сноса.

Так же стоит отметить, что разрешение на строительство на занимаемом заявителем ООО «Логистикаюг» земельном участке с кадастровым номером 66:35:0221001:472, выдано на основании Решения Арбитражного суда от 11.06.2024 №7717/2024.

Ссылка на Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» не корректна, т.к. оно утратило силу на основании Приказа Минстроя России от 19.06.2018 № 354/пр.

Замечание принято частично.

Согласно п.п.4 п.3 ст.8 ГрК РФ утверждение документации по планировке территории относится к полномочиям органов местного самоуправления муниципальных округов, в области градостроительной деятельности. При этом в соответствии с п.8 ст.45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

Вместе с тем, в соответствии с п.12.4 ст.45 ГрК РФ проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения

Как следует из Проекта планировки (Т.1, «Введение») Проект планировки территории предусматривает размещение объектов регионального значения – автодорога регионального значения (Соединительная дорога между Березовский – Новосвердловская ТЭЦ - Сарапулка) IV кат. Предмет не согласован в ГКУ СО «Управление автомобильных дорог», поскольку проектная документация по строительству автомобильной дороги Управлением не разрабатывалась. Поскольку отсутствует утвержденная документация Управления автомобильных дорог по размещению автомобильной дороги регионального назначения (Соединительная дорога между Березовский – Новосвердловская ТЭЦ - Сарапулка IV кат.) в том числе в границах земельного участка с к.н. 66:35:0221001:472, утверждение в Проекте планировки о прохождении автомобильной дороги через земельный участок заявителя является недостоверной информацией. Таким образом, в проекте планировки отсутствует обоснование необходимости установления красных линий в границах земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:472, находящегося в собственности заявителя, а также по существующим объектам недвижимости. В проекте планировки отсутствует обусловленность публично-правовыми целями градостроительной деятельности такого расположения красных линий, а также в отсутствие полномочий органа местного самоуправления Администрации МО г.Березовский полномочий на разработку проектной градостроительной документации в отношении регионального объекта (автодороги), основания для признания соответствующего административного акта об установлении красных линий недействительным.	или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. С этой целью проект планировки территории был направлен в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, Министерство транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области, ГКУ Свердловской области «Управление автомобильных дорог» и получены следующие согласования: письмо о согласовании Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области. вх. №9260/03-25 от 06.11.2025; письмо о согласовании Министерства транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области вх. №9433/03-25 от 12.11.2025, письмо о согласовании ГКУ Свердловской области «Управление автомобильных дорог» вх. №9558/03-25 от 17.11.2025. Предметом согласования проекта планировки территории в соответствии с п.12.4 ст.45 ГрК РФ, являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения. Основные параметры объекта регионального значения определены с учетом письма Министерства транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области от 14.05.2025 №13-01-81/5466. Также в соответствии с п.11 ст.45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами
---	--

3.Предлагаемый к общественным обсуждениям проект планировки не соответствует правилам землепользования и застройки Березовского городского округа, поскольку указанным документом градостроительного зонирования не предусмотрено размещение в границах земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:472 каких-либо объектов транспортной инфраструктуры. Согласно действующей редакции ПЗЗ, земельный участок с кадастровым номером 66:35:0221001:472 полностью расположен в территориальной зоне «П6» - производственная зона, не требующая организации санитарно-защитной зоны. Иных территориальных зон, в том числе «Т3», «ИЗ» в местоположении указанного земельного участка не имеется.	территориального планирования муниципального района. В соответствии с п.12.1 ст.45 ГрК РФ уполномоченным органом осуществляется проверка документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 ст.45. В связи с чем, наличие существующих объектов, находящихся в собственности у заявителя, не может являться основанием для отклонения документации по планировке территории. В проекте планировки отсутствует указание на перечень подлежащих изъятию объектов недвижимого имущества (земельных участков, частей земельных участков и объектов капитального строительства). Замечания направить разработчику проекта для внесения корректировок в рассматриваемый проект. Замечание не принято. В соответствии со ст.34 ГрК РФ, границы территориальных зон устанавливаются с учетом: возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков; функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального округа, сложившейся планировки территории и существующего землепользования. Вместе с тем, согласно п.3 ст.34 ГрК РФ границы территориальных зон не могут пересекать границы земельных участков, в связи с чем, действующие территориальные зоны установлены в соответствии с существующим землепользованием и противоречат действующему Генеральному плану Березовского городского округа. В соответствии со ст.33 ГрК РФ, несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану, является основанием о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Также в соответствии с п.11 ст.45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации,
---	--

		документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района. В соответствии с п.12.1 ст.45 ГрК РФ уполномоченным органом осуществляется проверка документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 ст.45. В связи с чем, наличие существующих объектов, находящихся в собственности у заявителя, не может являться основанием для отклонения документации по планировке территории. В соответствии со ст.26 ГрК РФ проект разработан с целью реализации Генерального плана Березовского городского округа Свердловской области, утвержденного решением Думы Березовского городского округа №20 от 27.12.2012 (в редакции от 28.12.2021 №23). После утверждения документации по планировке территории и проведения предусмотренных документацией мероприятий, будут внесены изменения в Правила землепользования и застройки Березовского муниципального округа.
3.	Предложения и замечания ресурсоснабжающих организаций, а также профильных и надзорных органов.	
3.1	МУП БВКХ «Водоканал»: 1.Для отведения сточных вод предусмотреть приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов, так как в соответствии с п.15 ст.65 Водного кодекса РФ сброс сточных вод, в том числе дренажных, в границах водоохранных зон запрещен. По результатам проведенных работ по объекту «Оценка эксплуатационных запасов действующих водозаборов города Березовского (оценка запасов подземных вод Шиловского участка)», установлено, что к водозаборным сооружениям Шиловского водозабора привлекается транзитный сток поверхностного водного объекта – реки Шиловка. Сброс сточных вод в реку Шиловка недопустим даже при степени очистки 100%, так как значения предельно-допустимых концентраций веществ в воде водного объекта рыбохозяйственного	Замечания направить разработчику проекта для внесения корректировок в рассматриваемый проект.

	назначения выше значений предельно-допустимых концентраций веществ в воде питьевого назначения. Также необходимо отметить что сброс очищенного дождевого стока на рельеф местности недопустим, поскольку любая степень очистки сточных вод от химического загрязнения, за исключением 100%, недостаточна для предотвращения вреда, причиненного почвам при сбросе сточных вод на рельеф местности (см. определение Верховного Суда РФ от 28.12.2022 № 308-ЭС21-19895). 2.Предусмотреть отдельную систему хозяйственно-питьевого водоснабжения промпредприятий, подключение которых предусмотрено генпланом Березовского муниципального округа от централизованной системы водоснабжения, и сетей водопровода технической воды, предусмотренных от артезианской скважины, пробуренной на территории промпредприятия в границах проектирования.	
3.2	ПО «Центральные электрические сети филиала ОАО «МРСК Урала» - «Свердловэнерго»: 1.В текстовых материалах откорректировать уровень напряжения вновь строящейся за границами проекта ПС Зеленая долина с 220/10 на 110/10 кВ и заменить строительство ВЛ 220 кВ на ВЛ 110 кВ с корректировкой длины ВЛ 110 кВ, в соответствии с постановлением администрации Березовского городского округа от 13.09.2023 №966 «О подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Березовского городского округа Свердловской области», где в откорректированных материалах предусмотрено строительство ПС 110/10 кВ Зеленая долина и ответвительных ВЛ 110 кВ. 2.В текстовых материалах в абзаце по переносу существующих ТП-8938 и ТП-8932 и воздушных линий 6 кВ к ТП добавить фразу «В случае переустройства электросетевых объектов, принадлежащих ПАО «Россети Урал», выполнение таких работ возможно только при условии заключения соглашения о компенсации расходов за переустройство электросетевых объектов между собственником электросетевых объектов ПАО «Россети	Рассмотреть возможность учета замечаний и предложений с учетом прав на земельные участки.

	Урал» и заявителем. По вопросу переустройства электросетевых объектов, заказчику строительства необходимо обратиться в ПАО «Россети Урал». 3.В графической части ППТ не нанесены следующие электросетевые объекты ПАО «Россети Урал»: -КВЛ 6 кВ ПС Алексеевская – Альтернатива (отпайка на ТП-86043); -КВЛ 6 кВ ПС Алексеевская – Альтернатива (отпайка на 8925); -ТП-86043; -ТП-8925.	
3.3	Министерство транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области: Проектируемые и существующие коммуникации необходимо вынести за пределы полосы отвода проектируемой автодороги.	Замечания направить разработчику проекта.
3.4	ГКУ Свердловской области «Управление автомобильных дорог»: 1.Проложение планируемых к размещению подземных инженерных коммуникаций вдоль автомобильных дорог общего пользования регионального значения Свердловской области, проходящих за пределами населённых пунктов необходимо предусматривать на расстоянии не менее 10 метров от нормативной полосы отвода автодорог. 2.Проложение планируемых к размещению подземных инженерных коммуникаций вдоль автомобильных дорог общего пользования регионального значения Свердловской области проходящих в границах населённых пунктов, необходимо предусматривать на расстоянии не менее 5 метров от подошвы насыпи или внешней бровки кювета. 3.Пересечение автомобильных дорог регионального значения подземными коммуникациями предусматривать под прямым углом. На основании изложенного выше, предлагаем данные условия применить к проекту планировки территории юго-западной части промышленно-коммунального района «Зеленая долина» в г.Березовском Свердловской области, в части его размещения у объекта регионального значения, планируемого к размещению «Соединительная дорога между Березовский -Новосвердловская ТЭЦ - Сарапулка», проектируемые инженерные	Замечания направить разработчику проекта.

коммуникации необходимо вынести за пределы полосы отвода проектируемой автодороги регионального значения.	
---	--

Так же проектная документация была направлена на согласование в следующие организации:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области – входящее письмо от 06.11.2025 №9260/03-25;

Министерство транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области – входящее письмо от 12.11.2025 №9433/03-25;

ГКУ Свердловской области «Управление автомобильных дорог» – входящее письмо от 17.11.2025 №9558/03-25;

АО «Уральские электрические сети» - ответ не получен;

АО «Газпром газораспределение Екатеринбург» - ответ не получен;

ООО «Березовские тепловые сети» - ответ не получен;

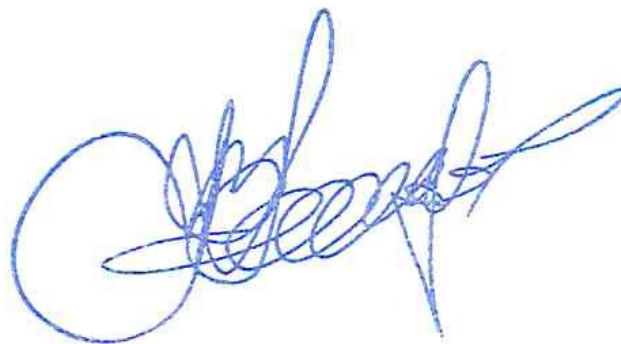
ПАО «Ростелеком» Екатеринбургский филиал - ответ не получен;

МКУ «Благоустройство и жилищно-коммунальное хозяйство Березовского муниципального округа» - ответ не получен.

Вывод: комиссия по организации и проведению общественных обсуждений по проекту планировки территории юго-западной части промышленно-коммунального района «Зеленая долина» в г.Березовском Свердловской области, рекомендует одобрить проект, рассмотренный на общественных обсуждениях с учетом корректировок замечаний согласно рекомендациям Таблицы №1.

В соответствии с частью 23 ст.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и в информационных системах.

Председатель комиссии по организации и проведению общественных обсуждений, первый заместитель главы Березовского муниципального округа



А.Г. Коргуль