

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Проект внесения изменений
в проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон
г. Березовский Свердловской области**

Проект внесения изменений в проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовского Свердловской области, в части границ ул. Магистральная дорога ОГЗ-2.1 (усл.) – Магистральная дорога ОГЗ-3 (усл) – железнодорожный путь – тер. Шахта Центральная

**Пояснительная записка
проекта внесения изменений в проект планировки территории**

Директор



Гусельников Кирилл Александрович

Березовский, 2025 г.

Список разработчиков

Должность	Фамилия	Подпись
1	2	3
Директор	Гусельников К.А.	
Главный архитектор проекта	Гусельникова Е.В.	
Главный инженер проекта	Лимонова А.С.	
Архитектор	Куперман Н.Ю.	

Содержание

Введение.....	4
1. Цели и задачи проекта внесения изменений в проект планировки территории	6
2. Перечень, внесенных изменений в проект планировки территории.....	8

Введение

Проект внесения изменений в проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовского Свердловской области, в части границ ул. Магистральная дорога ОГЗ-2.1 (усл.) – Магистральная дорога ОГЗ-3 (усл) – железнодорожный путь – тер. Шахта Центральная подготовлен Градостроительной мастерской «ПроГрад» (ИП Гусельников Кирилл Александрович) на основании Постановления администрации Березовского муниципального округа от 17.06.2025 № 725 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовского Свердловской области, в части границ ул. Магистральная дорога ОГЗ-2.1 (усл.) – Магистральная дорога ОГЗ-3 (усл) – железнодорожный путь – тер. Шахта Центральная» (далее – Проект внесения изменений в ППТ).

Проект внесения изменений в ППТ выполнен в соответствии с техническим заданием на разработку проекта внесения изменений в проект планировки территории, выданным администрацией Березовского муниципального округа.

Внесение изменений осуществляется в проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовский Свердловской области, утвержденный постановлением администрации Березовского городского округа от 17.10.2013 № 597 «Об утверждении проекта планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовский Свердловской области» (в редакциях от 09.06.2018 № 470, от 21.06.2021 № 599, от 28.03.2022 № 260, от 19.01.2023 № 53, от 24.04.2023 № 429, от 26.03.2024 № 367, от 14.05.2024 № 544).

Проект планировки территории выполнен в части фрагмента в отношении которого планируется внести изменения. За основу текстовых и графических материалов принят утвержденный проект планировки территории в последней редакции. Границы фрагмента в отношении которого осуществляется внесение изменений в проект планировки территории указаны на рисунке № 1.

На основании статьи 45 пункта 21 Градостроительного кодекса внесены изменения в отдельные части текстовых и графических материалов утвержденного проекта планировки территории, фрагментарно используя структуру, содержание и состав утвержденного проекта планировки территории с учетом положений статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Территория в отношении которой осуществляется внесение изменений в ППТ расположена в границах Свердловской области, Березовского муниципального округа, г. Березовский, территория промышленных зон.

Территория проектирования ограничена: ул. Магистральная дорога ОГЗ-2.1 (усл.) – Магистральная дорога ОГЗ-3 (усл) – железнодорожный путь – тер. Шахта Центральная.

Площадь территории в границах проектирования: 8,28 га.

Схема местоположения территории проектирования

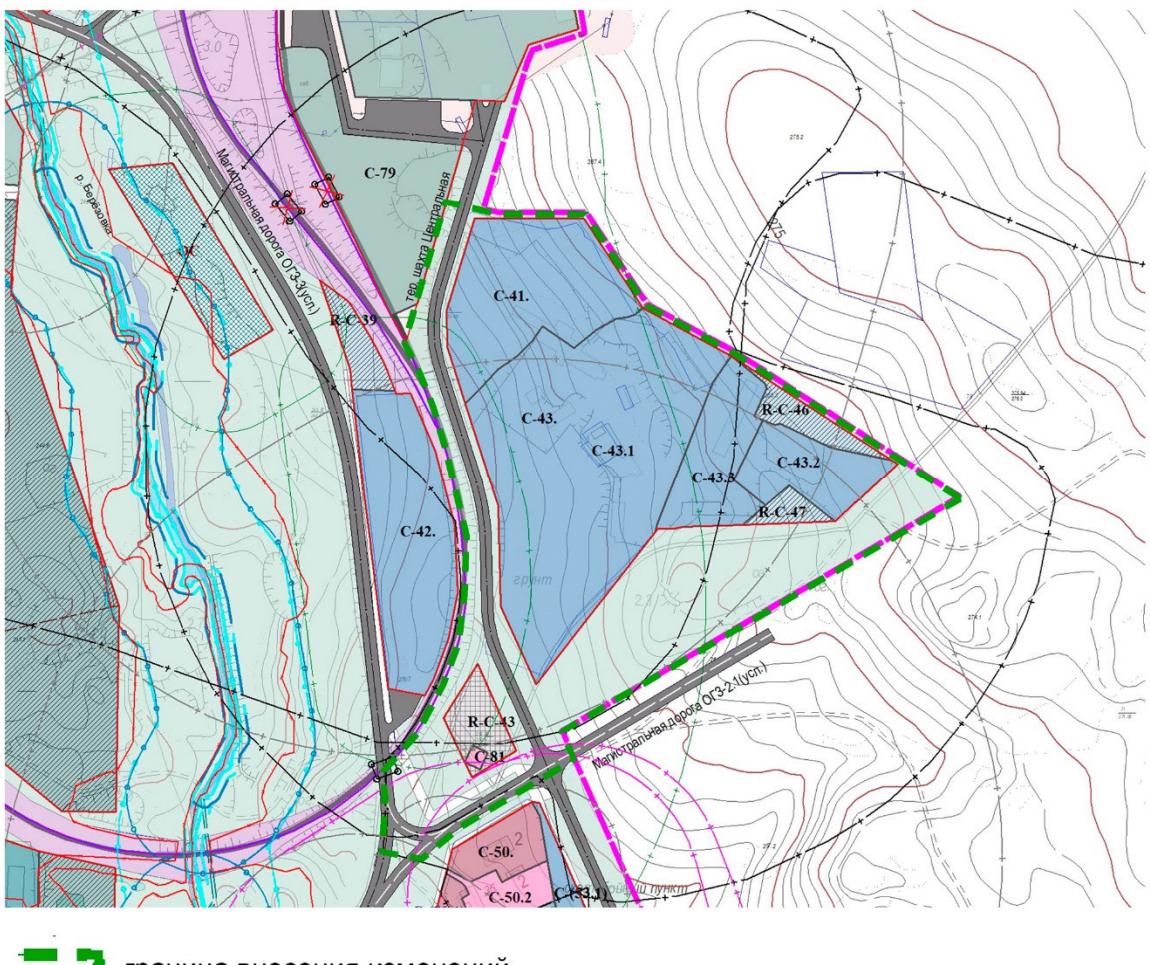


Рисунок № 1

При разработке Проекта внесения изменений в ППТ учтены:

- Генеральный план Березовского городского округа, утверждённый решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №20, с учётом изменений, внесённых решением Думы Березовского городского округа от 25.12.2014 № 203, от 28.12.2021 № 23;
- Правила землепользования и застройки Березовского муниципального округа, утвержденные решением Думы Березовского городского округа от 22.12.2016 № 33 (в редакции от 26.06.2025 № 285);
- Проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовский Свердловской области, утвержденный постановлением администрации Березовского городского округа от 17.10.2013 № 597 «Об утверждении проекта планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовский Свердловской области» (в редакциях от 09.06.2018 № 470, от 21.06.2021 № 599, от 28.03.2022 № 260, от 19.01.2023 № 53, от 24.04.2023 № 429, от 26.03.2024 № 367, от 14.05.2024 № 544).

При разработке настоящего проекта внесения изменений в проект планировки территории в качестве исходных данных использованы следующие материалы:

1. материалы инженерных изысканий, выполненных фрагментарно, на территорию в границах которой планируется внесение изменений в 2025 году ИП Гусельников К.А.:

– инженерно-геодезические изыскания, с созданием инженерно-топографического плана в М 1:500 в системе координат МСК-66 (Зона-1). Технический отчет об инженерно - геодезических изысканиях «Инженерно-геодезические изыскания земельного участка, расположенного по адресу: г. Березовский ул. Центральная Шахта За, площадью 1 га». Шифр: 11/25-ИГДИ. Том 1.

2. сведения Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 2025 года.

При разработке настоящего проекта планировки территории учтены следующие нормативно-правовые акты и материалы указанные в техническом задании на разработку проекта внесения изменений в ППТ.

На территории проектирования отсутствуют, установленные особо охраняемые природные территории (далее – ООПТ) федерального, областного (регионального) и местного значения.

В границах территории проектирования отсутствуют лесничества.

На территории проектирования отсутствуют, выявленные объекты культурного наследия.

Проект внесения изменений в проект планировки территории выполнена в местной системе координат Свердловской области (далее – МСК-66 (Зона-1)), система высот – Балтийская.

1. Цели и задачи проекта внесения изменений в проект планировки территории

Основной целью настоящей работы является уточнение и корректировка ряда решений утвержденного проекта планировки территории.

Подготовка внесения изменений в документацию по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе:

- установления, изменения, отмены красных линий (в том числе установления, изменения границ территорий общего пользования);
- установления, изменения границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- установления, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Задачами Проекта является корректировка элементов планировочной структуры, границ зон размещения объектов капитального строительства, красных линий, элементов инженерно-транспортной инфраструктуры с учетом планируемого размещения земельных участков и имеющихся планировочных ограничений.

Основным решением Проекта является изменение трассировки улицы тер. Шахта Центральная в месте примыкания к улице Магистральная дорога ОГЗ-2.1 (усл.). Изменение трассировки улицы тер. Шахта Центральная необходимо:

- для учета существующих объектов капитального строительства и исключение сноса зданий и сооружений;
- для учета существующего местоположения улиц и дорог и сохранения сложившейся транспортной системы.

Так как транспортный каркас определяет структуру кварталов в настоящем проекте были изменены красные линии, местоположение проектируемых сетей инженерного обеспечения и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Транспортная инфраструктура

Основным решением Проекта является изменение трассировки улицы тер. Шахта Центральная в месте примыкания к улице Магистральная дорога ОГЗ-2.1 (усл.) и перенос пересечения на место, где ранее был железнодорожный переезд, по трассировке недействующего железнодорожного пути.

Транспортная структура дополняется небольшим участком проезда и остановочным пунктом общественного транспорта. Система подъезда к существующим объектам капитального строительства сохраняется.

Из фрагмента, в отношении которого вносятся изменения, исключено условное обозначение автозаправочной станции (АЗС) проектируемой (убран значок и соответственно объект) с целью исключения расположения АЗС вблизи газорегуляторного пункта.

Проектом предложена к размещению станция технического обслуживания автомобилей IV класса вредности (санитарно-защитная зона – 100 м). Согласно Приложению к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» статье VII разделу 12 в границах изменяемой зоны «Территории предприятий по обслуживанию и хранению индивидуального транспорта» возможны к размещению:

- Объекты IV класса (12.4):
 - 12.4.1. Объекты по обслуживанию грузовых автомобилей, дорожных машин, с количеством постов не более 10, таксомоторный парк, объекты по обслуживанию легковых автомобилей более 5 постов, в том числе с малярно-жестяными работами.
 - 12.4.2. Механизированные транспортные парки по очистке города без ремонтной базы.
 - 12.4.3. Стоянки (парки) грузового автотранспорта.
 - 12.4.5. Мойки автомобилей с количеством постов более 5.
- Объекты V класса (12.5):
 - 12.5.4. Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяных работ), с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям.

– 12.5.7. Мойка автомобилей с количеством постов не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям.

– 12.5.13. Объекты по обслуживанию легковых автомобилей, включая мойки с количеством постов до 2 (без малярно-жестяных работ), с проведением работ вне объектов капитального строительства и (или) с обслуживанием автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям.

На графических материалах в рассматриваемом фрагменте сохранен значок СТОА, согласно условным обозначениям к картам и санитарно-защитная зона в размере 100 м от границ функциональной зоны.

Красные линии

При определении красных линий использовались коридоры красных линий существующих дорог с учетом решений по изменению трассировки улицы тер. Шахта Центральная.

Изменена конфигурация территорий общего пользования.

Объекты инженерной инфраструктуры

Карта «Схема размещения инженерных сетей и сооружений» была дополнена существующей линией электропередач 10 кВ.

Незначительно изменено местоположение проектируемого газорегуляторного пункта (ШРП) с целью минимизации пересечения подводящих к ШРП проектируемых газопроводов с существующими сетями водоснабжения.

Изменено местоположение проектируемого канализационного коллектора в связи с изменением местоположения коридора улицы тер. Шахта Центральная.

В связи с изменением местоположения проектируемых инженерных сетей изменена конфигурация зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых от них.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Определенная утвержденным ППТ граница зоны планируемого размещения ОКС с наименованием согласно условным обозначениям «Территории предприятий по обслуживанию и хранению индивидуального транспорта» была изменена и увеличена до границ устанавливаемых красных линий квартала.

2. Перечень, внесенных изменений в проект планировки территории

В графические материалы изменения вносятся в следующие чертежи:

- в основную (утверждаемую) часть:
 - Лист 1 – Чертеж планировки территории;
 - Лист 2 – Разбивочный чертеж красных линий;
 - в материалы по обоснованию:
 - Лист 4 – Схема организации улично-дорожной сети;
 - Лист 5 – Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
 - Лист 6 – Схема размещения инженерных сетей и сооружений;

- Лист 7 – Схема расположения фрагмента.

Графические материалы в части рассматриваемого фрагмента, не подлежащие корректировке, остаются без изменений ввиду отсутствия предложений.

В текстовые материалы изменения вносятся в следующие книги:

- в основную (утверждаемую) часть:

• Книга «ПЗ-1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристика планируемого развития территории. Текстовая часть»;

в материалы по обоснованию:

- Книга «ПЗ-2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть».

В текст Книги «ПЗ-1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристика планируемого развития территории. Текстовая часть». Указаны страницы книг утвержденного ППТ.

1. В текст Книги «ПЗ-1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристика планируемого развития территории. Текстовая часть»:

- подраздел «1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории в границах проектирования» стр. 6:

• пункт 3 подпункт 2) общая площадь производственно-коммунальных предприятий, производственных объектов автомобильного и железнодорожного транспорта, общественно-деловой и инфраструктурно-сервисной зоны при промышленном узле: на расчетный срок – значение «**434,81 га**» заменить на «**434,99 га**».

• пункт 3 подпункт 5) территории озеленения, выполняющего защитные функции и санитарно-гигиенические требования: на расчетный срок – значение «**92,53 га**» заменить на «**92,35 га**».

• пункт 6 подпункт 2) «для развития территорий производственно-коммунального назначения, в соответствии с Правилами землепользования и застройки наименование «**городского**» заменить на «**муниципального**» округа применительно к городу Березовскому».

– подраздел «1.3 Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории» стр. 7 внести изменения в строку:

• улицы и дороги местного значения в промышленно-коммунальной зоне, проезды: на расчетный срок – значение «**13,95 км**» заменить на «**14,31 км**», в том числе новое строительство – значение «**8,95 км**» заменить на «**9,31 км**».

2. В Приложении 1 стр. 10:

- в пункте 4 «Производственно-коммунальные зоны, в том числе:» (на расчетный срок) значение «**434,81 га**» заменить на «**434,99 га**»;

– в пункте 4 «Производственно-коммунальные зоны, в том числе:» (на расчетный срок) значение «**67,54 %**» заменить на «**67,56 %**»;

– в пункте 4.1 «Территории действующих производственно-коммунальных предприятий и объектов, из них:» значение «**360,67 га**» заменить на «**360,85 га**»;

– в пунктах 6 и 6.1 «Зоны озеленения» и «Озеленение, выполняющее защитные функции и санитарно-гигиенические требования (вне транспортных коридоров)» значение «**92,53 га**» заменить на «**92,35 га**»;

– в пункте 6 «Зоны озеленения» значение «**14,37 %**» заменить на «**14,34 %**»;

3. В Приложении 2:

- в подпункте 2.1.2. стр. 13 «Улицы и дороги местного значения в промышленно-коммунальной зоне, проезды» заменить значение «**13,95 км**» на «**14,31 км**»;

- в подпункте 2.1. стр. 13 «Протяжённость улично-дорожной сети всего, в том числе:» заменить значение «**40,96 км**» на «**41,32 км**».

4. В Приложении 4:

- в подпункте 28. стр. 29 «Прочие проезды» заменить значение «**4,83 км**» на «**5,19 км**»;

- в подпункте «Итого» стр. 29 заменить значение «**40,93 км**» на «**41,32 км**».

5. В Приложении 5, Ведомость координат стр. 39 добавить строки с координатами устанавливаемых красных точек:

969	400842.27	1546150.98
970	400845.60	1546144.16
971	400820.14	1546131.88
972	400774.41	1546114.96
973	400772.11	1546111.25
974	400781.60	1546086.67
493, 975	400807.69	1546094.05
976	400857.30	1546111.99
969	400842.27	1546150.98

Строки с координатами красных линий, подлежащих отмене (стр.32, стр.34, стр.38):

229	400850,41	1546106,75
230	400817,59	1546085,68
899	400813,87	1546083,31
900	400773,4	1546103,03
231	400775,36	1546106,3
232	400791,13	1546133,06
482	400836,41	1546146,38

В текст Книги «ПЗ-2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть». Указаны страницы книг утвержденного ППТ.

1. В тексте Книги «ПЗ-2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть» заменить наименование «городского» на «муниципального» округа (по всему тексту документа);

2. В тексте Книги «ПЗ-2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть»:

– в раздел «1. Общие данные» стр. 6 **заменить строки** «Проект «Внесение изменений в проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовского Свердловской области, в части ул. Магистральная дорога ОГЗ-3(усл.), ул. Коммуны, железнодорожный путь», в утвержденный постановлением администрации Березовского городского округа от 07.09.2023 № 4745/03-10 «Проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовского Свердловской области» разработан на основании заявления от 08 июля 2023 года между ООО ПКК «АЛЬТЕРНАТИВА». и ООО «УралСтройКомплект». Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

1) Обращение ООО «УралСтройКомплект»., расположенного в границе Северной промышленной зоны.

2) Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продление сроков действия документации по планировки территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;»

на «Проект внесения изменений в проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовского Свердловской области, в части границ ул. Магистральная дорога ОГЗ-2.1 (усл.) – Магистральная дорога ОГЗ-3 (усл) – железнодорожный путь – тер. Шахта Центральная подготовлен Градостроительной мастерской «ПроГрад» (ИП Гусельников Кирилл Александрович) на основании Постановления администрации Березовского муниципального округа от 17.06.2025 № 725 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовского Свердловской области, в части границ ул. Магистральная дорога ОГЗ-2.1 (усл.) – Магистральная дорога ОГЗ-3 (усл) – железнодорожный путь – тер. Шахта Центральная» (далее – Проект внесения изменений в ППТ).

Внесение изменений осуществляется в проект планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовский Свердловской области, утвержденный постановлением администрации Березовского городского округа от 17.10.2013 № 597 «Об утверждении проекта планировки территории Западной и Северной промышленных зон г. Березовский Свердловской области» (в редакциях от 09.06.2018 № 470, от 21.06.2021 № 599, от 28.03.2022 № 260, от 19.01.2023 № 53, от 24.04.2023 № 429, от 26.03.2024 № 367, от 14.05.2024 № 544).».

3. в раздел «1. Общие данные» внесены изменения в части обновления информации по наименованию действующих нормативно-правовых актов и исключены из текста не действующие нормативно-правовые акты;

4. в раздел «1. Общие данные» дополнен списком используемых исходных данных на 2025 год;

5. в раздел 1 стр. 10-11 «Цели и задачи проекта планировки территории» были внесены изменения в части применимой к настоящему проекту. Внесены изменения в цели и задачи проекта. Раздел дополнен предложениями по внесению изменений. Раздел изложить в новой редакции.

6. В разделе 7 таблице 7.1. стр. 46-47:

– в пункте 4 «Производственно-коммунальные зоны, в том числе:» (на расчетный срок) значение «**434,81 га**» заменить на «**434,99 га**»;

– в пункте 4 «Производственно-коммунальные зоны, в том числе:» (на расчетный срок) значение «**67,54 %**» заменить на «**67,56 %**»;

– в пункте 4.1 «Территории действующих производственно-коммунальных предприятий и объектов, из них:» значение «**360,67 га**» заменить на «**360,85 га**»;

– в пунктах 6 и 6.1 «Зоны озеленения» и «Озеленение, выполняющее защитные функции и санитарно-гигиенические требования (вне транспортных коридоров)» значение «**92,53 га**» заменить на «**92,35 га**»;

– в пункте 6 «Зоны озеленения» значение «**14,37 %**» заменить на «**14,34 %**»;

7. В разделе 7 таблице 7.2. стр. 48-49:

- в подпункте 2.1.2. «Улицы и дороги местного значения в промышленно-коммунальной зоне, проезды» заменить значение «**13,95 км**» на «**14,31 км**»;

- в подпункте 2.1. «Протяжённость улично-дорожной сети всего, в том числе:» заменить значение «**40,96 км**» на «**41,32 км**».

8. В Приложении, Ведомость координат стр. 59 добавить строки с координатами устанавливаемых красных точек:

969	400842.27	1546150.98
970	400845.60	1546144.16
971	400820.14	1546131.88
972	400774.41	1546114.96
973	400772.11	1546111.25
974	400781.60	1546086.67
493, 975	400807.69	1546094.05
976	400857.30	1546111.99
969	400842.27	1546150.98

Строки с координатами красных линий, подлежащих отмене (стр.52, стр.54, стр.58):

229	400850,41	1546106,75
230	400817,59	1546085,68
899	400813,87	1546083,31
900	400773,4	1546103,03
231	400775,36	1546106,3
232	400791,13	1546133,06
482	400836,41	1546146,38