



Градостроительная мастерская «ПроГрад»
Заказчик: ООО «Бизнес парк»

**Проект внесения изменений в проект планировки и
проект межевания территории,
расположенной между юго-западной границей
Березовского городского округа и Екатеринбургской
кольцевой автомобильной дорогой
в районе пересечения с ул. Куренная (усл.)
г. Березовского Свердловской области**

Утверждаемая часть Проекта планировки территории
**Книга 1. Положения о размещении объектов капитального
строительства и характеристиках планируемого развития
территории**

Екатеринбург, 2022

Заказчик: *ООО «Бизнес парк»*

Договор: № 15/22 от 20.06.2022 г.

Исполнитель: *Градостроительная мастерская «ПроГрад»*
ИП Гусельников Кирилл Александрович

Авторский коллектив

<i>Должность</i>	<i>ФИО</i>	<i>Подпись</i>
Директор	Гусельников К.А.	
ГАП	Гусельникова Е. В.	
ГИП	Лимонова А.С.	
Архитектор	Плеханова В.С.	

Состав проекта

Состав проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной между юго-западной границей Березовского городского округа и Екатеринбургской кольцевой автомобильной дорогой в районе пересечения с ул. Куренная (усл.) г. Березовского Свердловской области

№ п/п	Наименование	№ книги листа	кол-во листов	гриф
Основная часть проекта планировки территории				
1	Книга 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	Книга 1.	26	нс
2	Чертеж планировки территории. М 1:2000	1	1	нс
3	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	2	1	нс
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				
4	Книга 2. Пояснительная записка	Книга 2	82	нс
5	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:10000	3	1	нс
6	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства и проходов к водным объектам общего пользования и береговым полосам. М 1:2000	4	1	нс
7	Схема развития инженерной инфраструктуры. М 1:2000	5	1	нс
8	Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети. М 1:5000	6	1	нс
9	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000	7	1	нс
10	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000	8	1	нс
11	Альбом поперечных профилей улиц		7	нс
12	Результаты инженерных изысканий (инженерно-геологические изыскания, инженерно-геодезические изыскания, инженерно-экологические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания)			нс
Основная часть проекта межевания территории				
13	Книга 3. Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	Книга 3	19	нс
14	Чертеж межевания территории на первую очередь. М 1:2000	9	1	нс
15	Чертеж межевания территории. Приложение 1. М 1:1000, 1:2000	9.1	1	нс
16	Чертеж межевания территории на вторую очередь. М 1:2000	10	1	нс
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				
17	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:2000	11	1	нс

Оглавление

Введение	6
Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках ОКС, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	7
Характеристика территории проектирования и основные направления ее развития	7
1.1. Характеристики планируемых ОКС производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения	9
1.2. Характеристики системы социального обслуживания	17
1.3. Характеристики развития транспортной инфраструктуры	17
1.4. Характеристики планируемого развития систем инженерно-технического обеспечения	18
Раздел 2. Положение об ОКС 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	22
Раздел 3. Фактические показатели территориальной доступности ОКС для населения ...	22
Раздел 4. Положения об очередности планируемого развития территории	22
Раздел 5. Техничко-экономические показатели	24

Введение

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной между юго-западной границей Березовского городского округа и Екатеринбургской кольцевой автомобильной дорогой в районе пересечения с ул. Куренная (усл.) г. Березовского Свердловской области (далее – проект внесения изменений в ППТ и ПМТ) разработан с учётом письма Администрации Березовского городского округа от 10.06.2022 № 2347/03-10.

Индустриальный парк -частная инвестиционная территория. Собственник земельных участков в настоящее время не имеет четкого представления о возможных резидентах, в связи с этим в проекте внесения изменений в ППТ и ПМТ отсутствует указание на назначение либо наименование объектов капитального строительства, планируемых к размещению на территории проектирования. Устанавливаемые проектом внесения изменений в ППТ и ПМТ границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС) соответствуют функциональному зонированию, установленному Генеральным планом Березовского городского округа применительно к территории г.Березовского на территорию проектирования с учётом изменений Генерального плана Березовского городского округа, внесенных на основании Решения Думы БГО «О внесении изменений в Генеральный план Берёзовского городского округа Свердловской области» от 28.12.2021 г. №23. Наименование границ зон планируемого размещения ОКС принято в соответствии с устанавливаемыми территориальными зонами Правил землепользования и застройки Березовского городского округа (далее – ПЗЗ БГО). Такой подход, не нарушая законодательство, обеспечивает вариативность развития территории Индустриального парка в рамках определенных видов разрешенного использования земельных участков, установленных регламентами ПЗЗ БГО с соблюдением санитарных норм и правил, и режимов использования зон с особыми условиями использования территорий.

Наименование планируемых к размещению объектов капитального строительства подлежит определению на этапе разработки проектной документации, назначение объектов должно соответствовать установленному виду разрешенного использования земельного участка на момент подачи заявления на получение разрешения на строительство. Площадь, объем зданий и этажность, а также планировочная организация участков, определяются на этапах разработки проектной документации данных объектов, на основании их архитектурно-планировочных решений и в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, согласно территориальной зоне, в которой будут расположены объекты капитального строительства согласно ПЗЗ БГО.

Цель разработки проекта внесения изменений:

- приведение назначения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствие с функциональным зонированием, утвержденным Генеральным планом Березовского городского округа на территорию проектирования (в редакции от 28.12.2021 г. №23 на основании Решения Думы БГО «О внесении изменений в Генеральный план Берёзовского городского округа Свердловской области»);

- обновление данных об установленных в законном порядке зонах с особыми условиями использования территорий, в том числе: приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово), водоохранная зона и прибрежная защитная полоса реки Березовка с учетом изменений установленной береговой линии;

- изменение ранее установленных красных линий на территории Индустриального парка в связи с обновлением данных о размере береговой полосы реки Березовка и конфигурации береговой линии, установленной Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 30.10.2019 №1779 «Об установлении границ водоохранных зон, прибрежно-защитных полос и береговых линий водных объектов бассейна реки Пышма, расположенных на территории Свердловской области, в том числе перечень координат их опорных точек» с изменениями №116 от 08.02.2022.

Основными задачами при разработке документации по планировке территории являются:

- Формирование максимально универсальной планировочной структуры для размещения индустриального парка;
- Выделение планировочных кварталов и определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Формирование транспортного каркаса территории, с учетом ранее принятых решений по развитию систем улично-дорожных сетей г. Березовского и г. Екатеринбурга;

- Предложения по развитию систем инженерно-технического обеспечения.

В проекте рассматривается территория в границах кадастрового квартала 66:35:0221001, земельные участки, находящиеся в собственности ООО «Бизнес Парк» и прилегающие территории города Березовского и территории Березовского городского округа. Общая площадь территории в границах проектирования составляет **55,38 га** (вычислена графическим способом). Земельные участки расположены в юго-западной части города Березовского на 17 км автомобильной дороги «Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороги» (ЕКАД).

Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках ОКС, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планировки территории не предполагается размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

Генеральным планом Березовского городского округа предусмотрена реконструкция объекта регионального значения - автомобильной дороги ЕКАД и строительство транспортной развязки на пересечении ЕКАД и ул. Куренная(ул.). Реализация проектных решений по реконструкции и размещению объектов регионального значения предусмотрена не в рамках данного проекта планировки. В проекте планировки предусмотрено резервирование земель для последующего изъятия для муниципальных нужд с целью строительства транспортной развязки.

Характеристика территории проектирования и основные направления ее развития

В границы проектирования ранее входило 4 смежно расположенных земельных участка. Два земельных участка, находящихся в собственности ООО «Бизнес Парк», с разрешенным видом использования «Для сельскохозяйственного использования», а именно: ЗУ 66:35:0221001:186, площадью 46,6 га, ЗУ 66:35:0221001:2265, площадью 5,3 га. В настоящее время, по состоянию на сентябрь 2022 года, земельный участок с кадастровым номером 66:35:0221001:186 разделен на 17 земельных участков. Земельный участок с кадастровым номером 66:35:0221001:2265 включен в границы города Березовского согласно материалам Генерального плана Березовского городского округа (в редакции от 28.12.2021 г. №23 на основании Решения Думы БГО «О внесении изменений в Генеральный план Берёзовского городского округа Свердловской области»).

Границы проектирования определены по границам планировочного элемента - промышленно-коммунального района. Проектом предлагается формирование единого многофункционального кластера –Индустриального парка. В соответствии с Генеральным планом Березовского городского округа намечено размещение на территории проектирования объектов промышленного, коммунально-складского и общественно-делового назначения. В части развития транспортной инфраструктуры города Березовского Генеральным планом Березовского городского округа предусмотрена к строительству транспортная развязка и магистральная улица, переходящая в автомобильную дорогу в направлении МО город Екатеринбург. В связи с этим освоение территории Индустриального парка планируется в две очереди, строительство развязки запланировано на вторую очередь реализации проекта планировки.

Проектное предложение по развитию планировочной структуры и комплексному развитию территории строительства предусматривают:

1. Принятие следующих основных положений формирования планировочной структуры:

- формирование кварталов застройки, отнесенной к территориальным зонам П-4 и П-5 в центральной части Индустриального парка, кварталов территориальной зоны КС-6 в северной части и КС-5 и ОД(К) в южной части территории проектирования;
- формирование зоны общего пользования, в границах которой предусмотрено строительство сетей и объектов инженерной инфраструктуры, улично-дорожной сети;

- на первую очередь – резервирование территории для строительства транспортной развязки и организация площадки для размещения выставочных образцов крупногабаритной техники и автостоянки на резервируемой территории;
- на вторую очередь – строительство транспортной развязки на зарезервированной территории, строительство транспортного коридора в сторону г. Екатеринбурга - продолжение Улицы 6 (усл.).
- 2. Развитие транспортной инфраструктуры;
- 3. Развитие систем инженерной инфраструктуры;
- 4. Организацию ливневой канализации с размещением двух площадок очистных сооружений дождевых вод.
- 5. Установление в границах Индустриального парка следующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства:
 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-4;
 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-5;
 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-5, не требующих организации санитарно-защитных зон;
 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны КС-6;
 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны КС-5;
 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны ОД(К);
 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны Т-3.2;
 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны ИК;
 - зона планируемого размещения объектов капитального строительства транспортной и инженерной инфраструктур (зона общего пользования).

Проектом внесения изменений в ППТ и ПМТ предусмотрено следующее:

1. Изменение назначения зон планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны ОД(К) на зону планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-4 в отношении кварталов 5 и 6.

2. Изменение установленных красных линий кварталов 5,6,7,9 и установление красных линий квартала 10, кварталы в границах улиц с условными номерами 6,7,8,9. Предложение по изменению и установлению красных линий представлено на листе 2 «Разбивочный чертеж красных линий». Каталоги координат характерных точек устанавливаемых красных представлен в таблице 1.

Каталоги координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Таблица 1

№ п.п.	Координата X	Координата Y	Расстояние
Квартал 5			
1	394556.25	1544925.87	287.82
2	394707.33	1545170.85	207.06
3	394816.02	1545347.09	124.97
4	394709.65	1545412.68	55.46
5	394664.05	1545381.12	150.44
6	394615.84	1545238.61	0.00
Квартал 6			
1	394837.01	1545381.15	112.05
2	394895.83	1545476.51	87.00
3	394821.79	1545522.19	36.99
4	394814.90	1545558.53	16.27
5	394812.98	1545574.69	97.71
6	394719.77	1545545.38	77.85
7	394668.76	1545486.57	14.24
8	394680.06	1545477.91	184.38
9	394837.01	1545381.15	0.00
Квартал 7			
1	394746.95	1545646.01	85.09
2	394709.19	1545569.75	57.56
3	394765.38	1545582.25	48.55
4	394809.93	1545601.55	15.64
5	394808.16	1545617.10	67.69
6	394746.95	1545646.01	0.00
1	394746.95	1545646.01	85.09
Квартал 9			
1	394602.49	1545493.28	129.77
2	394498.78	1545571.28	0.00
Квартал 10			
1	394595.97	1544923.39	131.55
2	394665.02	1545035.36	77.04
3	394740.47	1545019.82	0.00

1.1. Характеристики планируемых ОКС производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии 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 2. Характеристика планируемых ОКС производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения, плотность и параметры застройки приведены в таблице 3.

Характеристика планируемых линейных объектов транспортного и инженерного назначения

Таблица 2

№ п.п.	№ участка согласно проекту межевания	Площадь участка, кв.м.	Наименование линейного объекта	Характеристика линейного объекта	ОКС, входящие в состав линейного объекта	Зоны с особыми условиями территории, строительные ограничения*
1	ЗУ 9	8150	улица	- улица в производственной зоне	-	- Зона санитарной охраны скважин №№ 60, 62 (1р), 7431, 10А, 10Б, 2р, предназначенных
			газопровод	- газопровод высокого давления	-	

№ п.п	№ участка согласно проекту межевания	Площадь участка, кв.м.	Наименование линейного объекта	Характеристика линейного объекта	ОКС, входящие в состав линейного объекта	Зоны с особыми условиями территории, строительные ограничения*
				0,6МПа (подземный)		для хозяйственно-питьевого водоснабжения (III пояс); - Прибрежная защитная полоса реки Березовка; - Водоохранная зона реки Березовка; - Придорожная полоса Екатеринбургской автомобильной дороги; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)
				- газопровод среднего давления 0,3 МПа	-	
			сети водоотведения	- коллектор хозяйственно-бытовой самотечный	-	
			линия связи	- волоконно-оптическая (кабельная)	-	
			линия электропередачи	- линия электропередачи 10 кВ (кабельная) - линия электропередачи 0,4 кВ (кабельная)	Трансформаторная подстанция	
			водопровод	- водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный	-	
			ливневая канализация	- закрытая ливневая канализация самотечная	-	
2	ЗУ 7	27675	улица/автомобильная дорога	- улица в производственной зоне/ автомобильная дорога местного значения	-	- Зона санитарной охраны скважин №№ 60, 62 (Iр), 7431, 10А, 10Б, 2р, предназначенных для хозяйственно-питьевого водоснабжения (III пояс); - Прибрежная защитная полоса реки Березовка; - Водоохранная зона; - Придорожная полоса Екатеринбургской автомобильной дороги; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово); - Охранная зона объектов электросетевого хозяйства.
			газопровод	- газопровод высокого давления 0,6МПа (подземный)	-	
				- газопровод среднего давления 0,3 МПа	-	
			линия связи	- волоконно-оптическая (кабельная)	-	
			линия электропередачи	- линия электропередачи 10 кВ (кабельная)	-	
			водопровод	- водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный	-	
			сети водоотведения	- коллектор хозяйственно-бытовой самотечный	-	
				- коллектор хозяйственно-бытовой напорный	-	
			ливневая канализация	- закрытая ливневая канализация самотечная	-	

№ п.п	№ участка согласно проекту межевания	Площадь участка, кв.м.	Наименование линейного объекта	Характеристика линейного объекта	ОКС, входящие в состав линейного объекта	Зоны с особыми условиями территории, строительные ограничения*
3	ЗУ 11	75293	улица/автомобильная дорога	- улица в производственной зоне/ автомобильная дорога местного значения	Транспортная развязка тип – «полный клевер»	- Зона санитарной охраны скважин №№ 60, 62 (1р), 7431, 10А, 10Б, 2р, предназначенных для хозяйственно-питьевого водоснабжения (III пояс); - Зона санитарной охраны скважины №60, предназначенной для хозяйственно-питьевого водоснабжения (II пояс); - Придорожная полоса Екатеринбургской автомобильной дороги; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово); - Охранная зона объектов электросетевого хозяйства.
			газопровод	- газопровод высокого давления 1,2 МПа (подземный) (для нужд г. Березовского)	-	
			линия связи	- волоконно-оптическая (кабельная) (для нужд г. Березовского)	-	
			ливневая канализация	- закрытая ливневая канализация самотечная	-	
			сети водоотведения	- коллектор хозяйственно-бытовой самотечный	-	
4	ЗУ 14 (вторая очередь межевания территории)	14959	Автомобильная дорога	- автомобильная дорога местного значения	-	- Зона санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения (III пояс); - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово).
			линия связи	- волоконно-оптическая (кабельная)	-	
			линия электропередачи	- линия электропередачи 220 кВ	-	
			линия электропередачи	- линия электропередачи 10 кВ (кабельная) - линия электропередачи 0,4 кВ (кабельная)	-	
			водопровод	- водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный	-	
			ливневая канализация	- закрытая ливневая канализация самотечная	-	

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

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

Таблица 3

№ п.п.	Кадастровый № ЗУ, либо № ЗУ согласно проекту межевания	Объекты капитального строительства	Площадь участка, га	Градостроительная зона по ПЗЗ БГО	Класс опасности	Размер ориентировочной СЗЗ, м	Зоны с особыми условиями использования территорий, строительные ограничения	Процент застройки, %	Количество этажей объектов
1	66:35:0221001:7448	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны КС-6	3,48	КС-6	—	—	-расстояние от границы лесных массивов хвойных пород до зданий; -ЗСО II и III поясов; - придорожная полоса ЕКАД; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны КС-6 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
2	66:35:0221001:7451	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны КС-6	1,90	КС-6	—	—	-ЗСО II и III поясов; -ЗСО магистрального водовода; - придорожная полоса ЕКАД; - охранные зоны объектов электросетевого хозяйства; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны КС-6 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
3	66:35:0221001:7452	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны ОД(К)	0,46	ОД(К)	—	—	-расстояние от границы лесных массивов хвойных пород до зданий; -ЗСО II и III поясов; -ЗСО магистрального водовода; - охранные зоны объектов электросетевого хозяйства; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны ОД(К) Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
4	ЗУ1	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного	1,03	ИК	—	—	- установленные границы ЗСО I, II, III поясов скважины №62;	90	Не подлежит установлению

№ п.п.	Кадастровый № ЗУ, либо № ЗУ согласно проекту межевания	Объекты капитального строительства	Площадь участка, га	Градостроительная зона по ПЗЗ БГО	Класс опасности	Размер ориентировочной СЗЗ, м	Зоны с особыми условиями использования территорий, строительные ограничения	Процент застройки, %	Количество этажей объектов
		использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны ИК					- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства; -расстояние от границы лесных массивов хвойных пород до зданий; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)		
5	66:35:0221001:7453	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-5	2,49	П-5	V	50	-расстояние от границы лесных массивов хвойных пород до зданий; -ЗСО II и III поясов; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны П-5 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
6	66:35:0221001:7454	Производственные, коммунально-складские предприятия	6,25	П-5	V	50	-ЗСО II и III поясов; -ЗСО магистрального водовода; - придорожная полоса ЕКАД; - охранные зоны объектов электросетевого хозяйства; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны П-5 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
7	66:35:0221001:7415	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-4	1,0	П-4	IV	100	-ЗСО III пояса; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны П-4 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	

№ п.п.	Кадастровый № ЗУ, либо № ЗУ согласно проекту межевания	Объекты капитального строительства	Площадь участка, га	Градостроительная зона по ПЗЗ БГО	Класс опасности	Размер ориентировочной СЗЗ, м	Зоны с особыми условиями использования территорий, строительные ограничения	Процент застройки, %	Количество этажей объектов
8	66:35:0221001:7416	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-4	4,12	П-4	IV	100	-расстояние от границы лесных массивов хвойных пород до зданий -ЗСО II и III поясов; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны П-4 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
9	ЗУ4	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-4	2,66	П-4	IV	100	-ЗСО III пояса; -водоохранная зона р. Березовка; - прибрежная защитная полоса р. Березовка; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны П-4 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
10	ЗУ12	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-4	1,9	П-4	IV	100	-ЗСО III пояса; -водоохранная зона р. Березовка; - прибрежная защитная полоса р. Березовка; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны П-4 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
11	ЗУ2	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны КС-5	0,32	КС-5	V	50	-ЗСО III пояса; -водоохранная зона р. Березовка; - прибрежная защитная полоса р. Березовка; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны КС-5 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	

№ п.п.	Кадастровый № ЗУ, либо № ЗУ согласно проекту межевания	Объекты капитального строительства	Площадь участка, га	Градостроительная зона по ПЗЗ БГО	Класс опасности	Размер ориентировочной СЗЗ, м	Зоны с особыми условиями использования территорий, строительные ограничения	Процент застройки, %	Количество этажей объектов
12	ЗУ13	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны КС-5	0,39	КС-5	V	50	-ЗСО III пояса; -водоохранная зона р. Березовка; - прибрежная защитная полоса р. Березовка; - придорожная полоса ЕКАД; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны КС-5 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
13	66:35:0221001:7109	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны Т-3.2	0,46	Т-3.2	IV-V	50-100	-ЗСО III пояса; - придорожная полоса ЕКАД; -расстояние от границы лесных массивов до зданий; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны Т-3.2 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
14	66:35:0221001:7458	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны Т-3.2	1,09	Т-3.2	IV-V	50-100	-ЗСО III пояса; -водоохранная зона р. Березовка; - прибрежная защитная полоса р. Березовка; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово) - расстояние от границы лесных массивов до зданий	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны Т-3.2 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
15	ЗУ3	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами	3,68	ОД(К)	-	-	-ЗСО III пояса; -водоохранная зона р. Березовка; - прибрежная защитная полоса р. Березовка; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны ОД(К) Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	

№ п.п.	Кадастровый № ЗУ, либо № ЗУ согласно проекту межевания	Объекты капитального строительства	Площадь участка, га	Градостроительная зона по ПЗЗ БГО	Класс опасности	Размер ориентировочной СЗЗ, м	Зоны с особыми условиями использования территорий, строительные ограничения	Процент застройки, %	Количество этажей объектов
		территориальной зоны ОД(К)					- расстояние от границы лесных массивов до зданий		
На вторую очередь реализации проекта									
16	ЗУ15	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-4	3,15	П-4	IV	100	- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово); - ЗСО III пояса	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны П-4 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	
17	ЗУ16	Объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-4	0,6	П-4	IV	100	- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства; - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово); - ЗСО III пояса	Определяется градостроительными регламентами территориальной зоны П-4 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа в актуальной редакции	

1.2. Характеристики системы социального обслуживания

Сеть общественного питания предусматривается на каждом предприятии в составе административно-бытовых помещений мощностью, соответствующей количеству работающих;

Оказание первой медицинской помощи трудящимся предполагается на санитарных постах на каждом предприятии.

1.3. Характеристики развития транспортной инфраструктуры

Существующая и проектная улично-дорожная сеть дифференцируется по транспортному назначению следующим образом:

- магистральные дороги скоростного движения (автомобильные дороги регионального значения);
- автодороги местного значения;
- магистральные улицы общегородского значения;
- улицы в производственной зоне;
- проезды.

На графических материалах Проекта планировки условно нанесена трасса ЕКАД после реконструкции с увеличением полос движения и организацией разделительной полосы, данная автомобильная дорога в границы проектирования не входит. В Проекте планировки зарезервирована территория для строительства части транспортной развязки по типу «клевер» на пересечении ЕКАД и ул. Куренная(усл.).

Правоповоротные съезды с транспортной развязки ЕКАД – ул. №6 (усл.) предусмотрены через существующий съезд на 17 + 205 слева (Улица № 8 (усл.), учитывая не высокую интенсивность движения по данной развязке в направлении по Улице № 6 (усл.). Улице № 8(усл.) на I очередь реализации присвоена категория «улица в производственной зоне», на расчетный срок, после строительства развязки, будет присвоен статус автомобильной дороги местного значения.

Для уточнения параметров транспортных узлов требуется детальная проработка соответствующих проектов.

Развитие транспортной инфраструктуры Индустриального парка предусматривает:

1. Строительство межплощадочных улиц и дорог;
2. Строительство улицы общегородского значения на продолжении Улицы 6 (усл.)- транспортного коридора в сторону г. Екатеринбурга в соответствии с генеральным планом Березовского городского округа применительно к городу Березовскому на период до 2025 года; реализация предусмотрена на расчетный срок;
3. Строительство мостового перехода через русло р. Березовка;
4. Организацию регулируемого переезда, оборудованного переездной сигнализацией, на пересечении продолжения Улицы №6(усл.) и подъездного железнодорожного пути;
5. Организацию открытых стоянок автотранспорта и стоянок для хранения выставочных образцов крупногабаритной строительной техники на зарезервированных земельных участках для строительства элементов многоуровневой транспортной развязки;
6. Для обеспечения беспрепятственного въезда-выезда на территории предприятий предлагается обустройство накопительных площадок автотранспорта на территории общего пользования (данное решение не подлежит отображению на графических материалах проекта, местоположение накопительных площадок автотранспорта подлежит определению на следующих стадиях проектирования);
7. Организацию тротуаров для пешеходного движения согласно листу 6 «Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети. М 1:5000» (см. «направления пешеходного движения»);
8. Устройство регулируемого перекрестка на пересечении Улица №6(усл.) и Улица №5(усл.);
9. Размещение остановки для служебного автобуса около перекрестка Улица №6(усл.) и Улица №5(усл.).

Основные параметры улично-дорожной сети приведены в таблице 4. Поперечные профили запроектированы в соответствии с СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования», СП 37.13330.2012 Промышленный транспорт и приведены в «Альбоме поперечных профилей улиц и дорог».

Параметры улично-дорожной сети

Таблица 4

№ п/п	Название улицы	Протяже нность, км ¹	Ширина улицы в «красных линиях», м	Ширина проезжей части, м ²	Ширина тротуара, м	Очередь строительства
1	Автомобильные дороги местного значения					
1.1	Улица №6(усл.)	0,277	35,0	8,0	2*1,5	Расчетный срок
1.2	Улица №8(усл.)	0,517	40,0	8,0	-	Расчетный срок
2.	Магистральные улицы общегородского значения					
2.1	Улица №6(усл.) – продолжение ул. Куренная(усл.)	0,381	35,0	8,0	2*1,5	I очередь
		0,140	35,0	8,0	2*1,5	Расчетный срок
3	Улицы местного значения в производственной зоне					
3.1	Улица №1(усл.)	0,308	35,0	8,0	2*1,5	I очередь
3.2	Улица №2(усл.)	0,478	–	8,0	1,5	I очередь
		-0,104	–	–	–	Расчетный срок
3.3	Улица №3(усл.)	0,460	35,0	8,0	2*1,5	I очередь
3.4	Улица №4(усл.)	0,632	18,5-35,0	8,0	1,5	I очередь
		0,281	35,0	8,0	2*1,5	Расчетный срок
3.5	Улица №5(усл.)	0,365	40,0	8,0	2*1,5	I очередь
3.6	Улица №7(усл.)	0,149	27,5	8,0	1,5	I очередь
3.7	Улица №8(усл.)	0,517	40,0	8,0	1,5	I очередь
3.8		-0,517	40,0	8,0	-	Расчетный срок
3.9	Улица №9(усл.)	0,142	25,0	8,0	1,5	I очередь
3.10	Улица №10(усл.)	0,01	-	6,0	-	I очередь
4	Проезды					
4.1		0,029	–	4,0	–	I очередь
	ИТОГО на I очередь	3,674				
	ИТОГО на расчетный срок	0,594				
	ИТОГО	4,27				

Примечания:

1 - Длины указаны без учета участков дорог, не входящих в границы проекта;

2 – При проектировании не учтены проезды/подъезды к формируемым земельным участкам, т.к. их число и местоположение подлежит определению на следующих стадиях проектирования;

3 - При рабочем проектировании технические параметры могут быть уточнены.

1.4. Характеристики планируемого развития систем инженерно-технического обеспечения

Развитие инженерной инфраструктуры выполнено на основе архитектурно-планировочных решений Проекта планировки.

На территории подготовки Проекта планировки предусмотрено создание следующих систем инженерного обеспечения: электроснабжение, водоснабжение хозяйственно-питьевое и противопожарное, водоотведение хозяйственно-бытовых стоков, теплоснабжение, газоснабжение, связь. Распределение видов систем инженерного обеспечения по типам представлено в таблице 5.

Планируется подключение каждого объекта Индустриального парка к инженерным сетям на границе земельного участка:

- электроснабжение (напряжение 10/0,4 кВ по II/III категории надежности);
- газоснабжение высокого/среднего давления;
- водоснабжение хозяйственно-питьевое и противопожарное;
- хозяйственно-бытовая канализация;
- слаботочные коммуникации.

Распределение видов систем инженерного обеспечения по типам

Таблица 5

№ п/п	Виды систем инженерного обеспечения	Объекты капитального строительства
		<i>Резиденты Индустриального парка</i>
1	Электроснабжение	централизованное
2	Водоснабжение (холодная вода)	централизованное

№ п/п	Виды систем инженерного обеспечения	Объекты капитального строительства
		<i>Резиденты Индустриального парка</i>
3	Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков	централизованное
4	Газоснабжение	централизованное
5	Теплоснабжение	от автономных источников
6	Средства связи	централизованное/децентрализованное (сотовая связь)

Параметры инженерной инфраструктуры

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков линейных ОКС определяются проектной документацией для конкретного типа ОКС и нормами отвода для данных линейных объектов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков ОКС определяются нормами отвода для данных объектов (ГРП, РП, ТП, КНС) и соответствуют площади формируемого земельного участка под размещаемыми объектами. Иные характеристики данных объектов определяются техническими параметрами данных объектов.

Сведения о строительстве и реконструкции инженерных сетей на территории Проекта планировки, характеристики зон с особыми условиями использования территории приведены в таблице 6.

Таблица 6

№ п/п	Перечень инженерных сооружений	Ед.изм.	Параметры			Зоны ограни- чений, м
			в границах Проекта ³	за границам и Проекта ₃	общая протяжен ность ³	
1	Система «Электроснабжение»					
1.1	для нужд Индустриального парка:					
	• кабельная линия электропередач 10 кВ, новое строительство ¹	км	3,712	—	—	1 ⁷
	• кабельная линия электропередач 10 кВ, реконструируемая ^{1, 4}	км	0,330	3—	—	—
	• кабельная линия электропередач 0,4 кВ, реконструируемая ^{1, 4}	км	0,551			—
	• кабельная линия электропередач 0,4 кВ, в том числе освещение, новое строительство	км	3,484			1 ⁷
	• ТП 10/0,4 кВ на территории общего пользования, новое строительство	объект	3			10 ⁷
1.2	городские сети согласно Генеральному плану ¹² :					
	• воздушная линия электропередач 220 кВ, новое строительство	км	0,441	—	—	25 ⁷
2	Система «Водоснабжение» (холодная вода)					
2.1	для нужд Индустриального парка:					
	• водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный, новое строительство	км	3,041	—	—	—
	• станция водоподготовки, новое строительство	объект	1			50 ⁸
	• водовод хозяйственно-питьевой, реконструируемый ⁴	км	0,416			
2.2	городские сети согласно Генеральному плану ¹² :					
	• водовод хозяйственно-питьевой, новое строительство	км	0,614	—	—	10 ⁹
	• водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный, новое строительство	км	0,419			—
3	Система «Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков»					
3.1	для нужд Индустриального парка:					
	• коллектор хозяйственно-бытовой канализации самотечный, новое строительство	км	2,295	—	—	—

№ п/п	Перечень инженерных сооружений	Ед.изм.	Параметры			Зоны ограни- чений, м
			в границах Проекта ³	за границам и Проекта ₃	общая протяжен- ность ³	
	• коллектор хозяйственно-бытовой канализации напорный, новое строительство ²	км	1,260	1,990 ⁵	3,250	—
	• КНС	объект	2	—	—	15 ¹⁰
4	Система «Газоснабжение»					
4.1	для нужд Индустриального парка:					
	• подземный газопровод высокого давления 1,2 МПа с установкой одного ГРП (за границами Проекта), новое строительство	км	—	1,276 ⁵	1,276	2; 10 ¹¹
	• подземный газопровод высокого давления 0,6 МПа, новое строительство	км	2,228	1,902 ⁵	4,130	2; 7 ¹¹
	• ГРП на территории общего пользования (для понижения высокого давления 0,6 МПа до среднего давления 0,3 МПа), новое строительство	объект	1	—	—	10 ¹¹
	• подземный газопровод среднего давления, новое строительство	км	0,497			2; 4 ¹¹
4.2	городские сети согласно Генеральному плану ¹² :					
	• подземный высокого давления 1,2 МПа, новое строительство	км	0,905	—	—	2; 10 ¹¹
5	Сети связи					
5.1	для нужд Индустриального парка:					
	• ВОЛС подземная, новое строительство	км	2,250	~ 5,000 ⁶	~ 7,250	—
5.2	городские сети согласно Генеральному плану ¹² :					
	• ВОЛС подземная, новое строительство	км	1,580	—	—	—

Примечание:

¹ – Приведена протяженность трассы ВЛ без учета количества кабеля;

² – Приведена протяженность трассы напорной канализации в одноструйном исчислении (Проектом предусмотрена двухтрубная прокладка);

³ – **Общая протяженность** линейного объекта указана от/до точки подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе приведена **протяженность в границах и за границами Проекта**; вычислена графическим способом;

⁴ – В качестве реконструируемых приведены инженерные сети и сооружения, подлежащие переносу/перекладке;

⁵ – Трассировка линейного объекта приведена по материалам «Документации по планировке территории для размещения линейных объектов - газопровода высокого давления и напорной канализации до границы земельного участка с кадастровым номером 66:35:0221001:186»;

⁶ – Трассировка линейного объекта за границами Проекта до точки подключения к существующим сетям связи будет разработана отдельным проектом, соответственно протяженность приведена ориентировочно (по данным ТУ ПАО Ростелеком №0503/17/1400-19 от 09.10.2019г.) и должна быть уточнена;

⁷ – В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (с изменениями на 21 декабря 2018 года)» охранные зоны устанавливаются:

- вдоль воздушных линий электропередачи 220 кВ – вдоль воздушных линий электропередачи 220 кВ по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии 25 м;

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи 10 и 0,4 кВ – по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м;

- вокруг трансформаторной подстанции – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов;

⁸ – В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и согласно Проекту организации зоны санитарной охраны (ЗСО) необходимо установить первый пояс ЗСО в границах, отстоящих на расстояние 50 м от устья скважины №618;

⁹ – В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» санитарно-защитную полосу водоводов следует принимать по обе стороны от крайних линий водоводов не менее 10 м в условиях отсутствия грунтовых вод вне зависимости от диаметра водовода;

¹⁰ – В соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» от КНС требуется организация санитарно-защитной зоны в размере 15 м;

¹¹ – В соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878, охранные зоны устанавливаются:

- вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны от оси газопровода;
 - вокруг отдельно стоящего газорегуляторного пункта (ГРП) – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов;
- В соответствии с требованиями СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с Изменениями №1, 2)» устанавливается размер зоны минимальных расстояний от подземного газопровода высокого давления 1,2 МПа и 0,6 МПа, среднего давления до фундамента зданий и сооружений 10, 7 и 4 м соответственно с каждой стороны газопровода (в свету);

¹² – Согласно Генеральному плану Березовского городского округа Свердловской области применительно к территории г. Березовский в границах Проекта предусмотрено размещение городских сетей, трассировка которых должна быть уточнена на следующих стадиях проектирования.

Водоснабжение

Водопотребление проектируемой территории ограничено величиной заявленной потребности в воде 94,3 м³/сут.

Для хозяйственно-питьевых целей промпредприятий, а также технических целей, где требуется вода питьевого качества, вода поступит из системы хозяйственно-питьевого водоснабжения Индустриального парка, запитанной от перспективной водозаборной одиночной скважины №618.

На территории Индустриального парка запроектирована объединенная система централизованного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения от скважины №618.

Канализация

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков по максимальной нагрузке в возможной точке подключения к централизованным сетям – 94,3 м³/сут планируется осуществлять к сетям инженерно-технического обеспечения АО «НЛМК-Урал».

Согласно Техническим условиям АО «НЛМК-Урал» подключение сети напорной канализации проектом предусматривается (письмо АО «НЛМК-Урал» №19 от 19.04.2018г.) за границами настоящего Проекта: точка присоединения – существующий самотечный коллектор, проложенный от территории предприятия до станции перекачки стоков АО «НЛМК-УРАЛ».

Теплоснабжение

Теплоснабжение предприятий планируется обеспечить от автономных источников – собственных газовых котельных.

Газоснабжение

Подключение сети газоснабжения Индустриального парка предусматривается согласно Техническим условиям №21-3-01002 от 27.11.2019 г. для проектирования газопровода от газораспределительной сети до границы земельного участка заявителя (в редакции дополнительного соглашения №2 к договору о подключении №И_21-03453 от 11 июня 2018г.) и Техническим условиям №21-2-01002 на подключение (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сети газораспределения (Приложение №1 к дополнительному соглашению №2), выданным АО «Газпром газораспределение Екатеринбург», за границами настоящего Проекта к подземному газопроводу (ГП ВД ГРС-1 г.Екатеринбург-БЗСК-ГГРП-1 г. Березовский II очередь, 1 этап строительства, кадастровый номер 66:00:0000000:1521) высокого давления 1,2 МПа d325 мм по максимальной нагрузке – 3000 м³/час.

Электроснабжение

Согласно Техническим условиям АО «Уральские электрические сети» №4-004/18 от 06.03.2018г. для присоединения к электрическим сетям максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 2 МВт, категория надежности – II, класс напряжения – 10 кВ, источник питания – ПС 110/35/10 «Кобальт».

Средства связи

Согласно Техническим условиям ПАО Ростелеком №0503/17/1400-19 от 09.10.2019г. подключение к сетям связи г. Березовский обеспечится по магистральному волоконно-оптическому кабелю, проектируемому от распределительной муфты РМ-20 МК30031 в кабельном колодце ТК-624 (г. Березовский, Березовский тракт, 1а) до границ Индустриального парка.

Система дождевой канализации

Проектом предложены самотечные коллекторы дождевой канализации вдоль улично-дорожной сети со сбросом поверхностных стоков на 2 площадки очистных сооружений дождевой

канализации, располагаемые по обе стороны от р. Березовка в центральной части территории, где после очистки ливневые стоки сбрасываются в р. Березовка.

Раздел 2. Положение об ОКС 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

Площадка проектирования является Инвестиционным проектом, размещение ОКС промышленного, коммунально-складского и общественного назначения и ОКС, обеспечивающих функционирование данного Индустриального парка, производится за счет частных инвестиций в связи с чем отсутствует необходимость включения в Муниципальные программы мероприятий, предусмотренных данным Проектом планировки.

Проектом планировки на территорию проектирования учтены предложения генерального плана Березовского городского округа и генерального плана Березовского городского округа применительно к городу Березовскому на период до 2025 года, а именно строительство транспортной развязки на пересечении ЕКАД и ул. Куренная(усл.) и улицы общегородского значения - транспортного коридора в сторону г. Екатеринбурга, что также учтено в Муниципальной программе «Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры», утвержденной постановлением администрации Березовского городского округа №1029-1 от 30.11.2018 г. Данные объекты не являющиеся инвестиционными.

Раздел 3. Фактические показатели территориальной доступности ОКС для населения

Социально-экономический эффект реализации решений по застройке Индустриального парка обусловлен не только удовлетворением потребности города в территориях производственного назначения, но и решением проблем в сфере занятости населения в части размещения мест приложения труда.

В соответствии с данными «Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры» средние затраты времени на трудовые передвижения в один конец должны составлять 40 минут.

Расчетное время на трудовые передвижения в один конец до Индустриального парка для жителей Березовского городского округа варьируется от 10 до 40 минут на автомобильном транспорте в зависимости от удаленности места жительства.

Раздел 4. Положения об очередности планируемого развития территории

Освоение территории планируется вести в два этапа:

– первая очередь – 2020-2025 гг.

На начальном этапе освоение территории идет двумя независимыми участками с автономными въездами. Транспортное обслуживание территории севернее русла р. Березовка осуществляется по существующей автодороге «от овощного отделения до садоводческого товарищества №78», проходящей по северной границе проектируемой территории. Южная часть – с существующего съезда/выезда на ЕКАД. В дальнейшем при строительстве моста через р. Березовка, Улицы №5(усл.) и Улицы №8(усл.) проектируемая территория будет полноценно обслуживается существующими въездами/выездами.

Освоение промышленных площадок может происходить практически сразу после ввода объектов инженерной инфраструктуры (РП и ГРП) и в дальнейшем зависит только от собственников земельных участков.

На первую очередь реализации запланировано следующее:

1. Строительство мостового перехода через р. Березовка;
2. Организация двух въездов на территорию Индустриального парка с существующей автомобильной дороги местного значения автодорога "от овощного отделения до садоводческого товарищества № 78" в соответствии с техническим заданием на разработку документации по обустройству примыканий на территорию к земельному участку с кадастровым номером 66:35:0221001:7108 ООО «БИЗНЕС ПАРК» (на территорию Индустриального парка CRAFT) № 725 от 06.08.2021 (приложение 43);

3. Организация открытых стоянок автотранспорта и стоянок для хранения выставочных образцов крупногабаритной строительной техники на зарезервированных земельных участках для строительства элементов многоуровневой транспортной развязки;

4. Организация разворотных площадок на тупиках по Улице 4 (усл.) и Улице 6 (усл.).

Перечень мероприятий, запланированных к реализации на первую очередь приведен в таблице 7.

Перечень мероприятий, запланированных к реализации на первую очередь

Таблица 7

№	Наименование	Параметры		
		Кол-во объектов в	Протяженность, км*	Мощность
Объекты транспортной инфраструктуры				
	Строительство улиц местного значения:			
1	Улица№6(усл.) – продолжение ул. Куренная(усл)		0,381	
2	Улица№1(усл.)		0,308	
3	Улица№2(усл.)		0,478	
4	Улица№3(усл.)		0,460	
5	Улица№4(усл.)		0,632	
6	Улица№5(усл.)		0,365	
7	Улица№7(усл.)		0,145	
8	Улица№8(усл.)		0,517	
9	Проезды в промышленно-коммунальной зоне		0,080	
	Строительство сооружений транспорта:			
10	Мостовой переход через р. Березовка			
Система водоснабжения ^{2, 3}				
11	станция водоподготовки, новое строительство	1		94,3 куб.м/сут
12	водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный, новое строительство ^{1, 4}		3,041	
13	водовод хозяйственно-питьевой, реконструируемый ¹		0,416	
	вынос трассы магистрального водовода			
Система водоотведения ^{2, 3}				
14	канализационная насосная станция	2		общая 94,3 куб.м/сут
15	коллектор хозяйственно-бытовой канализации напорный, новое строительство		3,250	
16	коллектор хозяйственно-бытовой канализации самотечный, новое строительство ¹		2,295	
Система газоснабжения ^{2, 3}				
17	подземный газопровод высокого давления 1,2 МПа с установкой одного ГРП (за границами Проекта), новое строительство	1	1,276	
18	ГРП на территории общего пользования (для понижения высокого давления 0,6 МПа до среднего давления 0,3 МПа), новое строительство ¹	1		3000 куб.м/час
19	подземный газопровод высокого давления 0,6 МПа, новое строительство ¹		4,130	
20	подземный газопровод среднего давления, новое строительство ¹		0,497	
Система электроснабжения ^{2, 3}				
21	ТП 10/0,4 кВ на территории общего пользования, новое строительство ¹	3		
22	кабельная линия электропередач 10 кВ, новое строительство ¹		3,712	
23	кабельная линия электропередач 10 кВ, реконструируемая ¹		0,330	
24	кабельная линия электропередач 0,4 кВ, в том числе освещение, новое строительство ¹		3,484	
25	кабельная линия электропередач 0,4 кВ, реконструируемая ¹		0,551	
Сети связи ^{2, 3}				
26	ВОЛС подземная, новое строительство ¹		~ 7,250	
Система дождевой канализации				
27	Строительство коллекторов дождевой канализации		1,630	
28	Строительство очистных сооружений дождевой канализации	2		

Примечание:

1 – строительство/реконструкция сетей инженерной инфраструктуры будут осуществлены по мере застраивания территории и зависят от размещения конкретных промышленно-складских объектов, поэтому на данный момент не представляется возможным выделения мероприятий первой очереди;

2 – мероприятия по инженерной инфраструктуре, не выполненные в первую очередь освоения территории, автоматически переходят на «расчетный срок»;

3 – более подробные сведения о строительстве/реконструкции инженерных сетей, характеристики зон с особыми условиями использования территории приведены в подразделе 1.4 «Характеристики планируемого развития систем инженерно-технического обеспечения» настоящих Положений;

4 – до завершения строительства кольцевой водопроводной сети от скважины №618 на территориях предприятий необходима установка резервуаров для хранения пожарного запаса воды.

– **расчетный срок – 2025-2035 гг.** – дальнейшее освоение территории Индустриального парка.

Перечень мероприятий, запланированных к реализации на территории Индустриального парка на расчётный срок приведен в таблице 8.

Перечень мероприятий, запланированных к реализации на расчётный срок

Таблица 8

№	Наименование	Кол-во	Протяженность, км
Объекты транспортной инфраструктуры			
	<i>Строительство автомобильных дорог местного значения:</i>		
1	Улица №6(усл.) – продолжение ул. Куренная(усл.)		0,277
2	<i>Строительство улиц общегородского значения:</i>		
3	Улица №6(усл.)		0,140
4	<i>Строительство улиц местного значения:</i>		
5	Улица №4(усл.)		0,281
6	Организация регулируемого переезда на пересечении продолжения Улицы №6(усл.) и подъездного железнодорожного пути	1	
7	Изменение категории Улицы №8(усл.) на «автомобильная дорога местного значения»		0,571
Система дождевой канализации			
8	Строительство коллекторов дождевой канализации		0,930

На расчетный срок реализации (либо за расчетный срок) генеральным планом Березовского городского округа запланировано следующее:

1. Строительство многоуровневой транспортной развязки типа «клевер»;
2. Организация правоповоротного съезда с развязки по улице №8(усл.);
3. Строительство транспортного коридора в сторону г. Екатеринбурга в западной части территории;
4. Реконструкция ЕКАД с расширением проезжей части до 3-х полос в одном направлении и доведения до I-в технической категории (согласно ранее разработанной проектной документации).

Все положения развития транспортной инфраструктуры, предусмотренные в соответствии с генеральным планом Березовского городского округа ориентировочно предложены к реализации на расчетный срок. Точный срок реализации вышеперечисленных проектных решений будет определен на этапе разработки документации по планировке территории для размещения либо реконструкции указанных объектов.

Раздел 5. Техничко-экономические показатели

Таблица 9

№ п/п	Наименование		Площадь, га		
			Современное состояние	На 1 очередь	На расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИИ И ГРАНИЦЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОКС	ед. измерения	55,38	55,38	55,38
1.1	Луговая и кустарниковая растительность	га	51,48	-	-
1.2	Территории, занятые объектами инженерной инфраструктуры	га	0,98	-	-
1.3	Территории, занятые объектами транспорта	га	2,54	-	-
1.4	Водные объекты	га	0,38	0,38	0,38

№ п/п	Наименование		Площадь, га		
			Современное состояние	На 1 очередь	На расчетный срок
1.5	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-4	га	-	14,46	13,46
1.6	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-5	га	-	8,18	8,18
1.7	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны П-5, не требующих организации санитарно-защитных зон	га	-	0,56	0,56
1.8	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны КС-6	га	-	5,38	5,38
1.9	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны КС-5	га	-	0,72	0,72
1.10	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны ОД(К)	га	-	3,68	3,68
1.11	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны Т-3.2	га	-	1,55	1,55
1.12	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами территориальной зоны ИК	га	-	1,02	1,02
1.14	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства транспортной и инженерной инфраструктур (зона общего пользования)	га	-	17,67	18,67
2	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	ед. измерения			
2.1	Протяжённость улично-дорожной сети	км	2,529	3,674	4,27
	в том числе:				
	-автомобильная дорога местного значения	км	-	-	0,794
	-магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	—	0,381	0,140
	-улицы в производственной зоне	км	1,000	3,273	0,281
	- проезды	км	-	0,029	-
	-грунтовые дороги	км	1,529	—	—
3	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ^{3, 4}	ед. измерения			
3.1	Водоснабжение				
	водопотребление	куб.м/сут	—	94,3	94,3
	сети водоснабжения	км	0,416	4,074	4,074
	станция водоподготовки	объект	1	2	2
3.2	Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков				
	количество стоков	куб.м/сут	—	94,3	94,3
	сети водоотведения	км	—	3,555	3,555
	КНС	объект	—	2	2
3.3	Электроснабжение				
	электрические нагрузки	кВт	45	2000	2000
	воздушные ЛЭП 220 кВ	км	—	—	0,441

№ п/п	Наименование		Площадь, га		
			Современное состояние	На 1 очередь	На расчетный срок
	воздушные ЛЭП 110 кВ	км	0,513	0,513	0,513
	кабельные ЛЭП 10 кВ	км	1,045	3,712	3,712
	воздушные ЛЭП 0,4 кВ	км	0,006	0	0
	кабельные ЛЭП 0,4 кВ	км	1,058	3,55	3,99
	РП	объект	1	1	1
	ТП (на территории общего пользования)	объект	2	5	5
3.4	Газоснабжение				
	общее газопотребление	куб.м/час	—	3000	3000
	сети газоснабжения	км	—	3,630	3,630
	ГРП (на территории общего пользования)	объект	—	1	1
3.5	Связь				
	сети связи	км	—	3,830	3,830
3.6	Поверхностный водоотвод				
	сети закрытой дождевой канализации	км	—	1,76	2,70
	очистные сооружения дождевой канализации	объект	—	2	2

Примечание:

1 – Протяженность улично-дорожной сети указана в границах проектирования и вычислена графическим способом;

2 – Протяженность сетей указана в границах проектирования и вычислена графическим способом. Общая протяженность рассматриваемых объектов приведена в Книге 1 «Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристик планируемого развития территории» подраздел 1.4 «Характеристики планируемого развития систем инженерно-технического обеспечения» настоящих Положений;

3 – Строительство/реконструкция сетей инженерной инфраструктуры будут осуществлены по мере застраивания территории и зависят от размещения конкретных промышленно-складских объектов, поэтому на данный момент не представляется возможным выделения мероприятий первой очереди.