Свердловская область РФ

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Проектная компания**

**«АЛЬТЕРНАТИВА»**

Заказчик н/с

ИП Патрушев А.М.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

В ЮГО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ П. САРАПУЛКА БЕРЕЗОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ЮЖНЕЕ УЛ. ЗАПАДНАЯ (УСЛ.)

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть проекта.**

**Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории**

**Шифр: Т-2635СО-2021-ПЛ**

2022 г.

Свердловская область РФ

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Проектная компания**

**«АЛЬТЕРНАТИВА»**

Заказчик н/с

ИП Патрушев А.М.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

В ЮГО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ П. САРАПУЛКА БЕРЕЗОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ЮЖНЕЕ УЛ. ЗАПАДНАЯ (УСЛ.)

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть проекта.**

**Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории**

**Шифр: Т-2635СО-2021-ПЛ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Директор |  | И.Ю. Куминова |
| ГАП | А.В. Леготин |

2022 г.

**Список разработчиков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Должность | Подпись | ФИО |
| Начальник отдела  градостроительного проектирования №1 | родионова | Г.С. Родионова |
| Главный градостроитель проекта | C:\Users\Li\Desktop\Подписи для Красной Поляны\Титкова.jpg | Л.Ю. Титкова |
| Ведущий градостроитель проекта | Подкорытова подписи | Е.Б. Подкорытова |
| Градостроитель проекта | C:\Users\Li\Desktop\Подписи\Кириченко.jpg | Ю.Б. Кириченко |
| Эксперт-эколог градостроительства | C:\Users\Li\Desktop\Подписи\Беляева.jpg | И.Ю. Беляева |

**Состав ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Обозначение | Наименование | | кол-во ед. | | Гриф  огр. дост. | |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** | | | | | | | |
| **Основная (утверждаемая часть) проекта планировки территории** | | | | | | | |
|  | *Графические материалы, в том числе:* | | |  | | | |
| 1 | Т-2635СО-2021-01 | Чертеж планировки территории М 1: 2000 | | 1лист | | н/с | |
| 2 | Т-2635СО-2021-02 | Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000 | | 1лист | | н/с | |
|  | *Текстовые материалы* | | |  | | | |
| 3 | Т-2635СО-2021-ПЛ | Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории | | 1 книга | н/с | | |
| **Материалы по обоснованию проекта планировки территории** | | | | | | | |
|  | *Графические материалы, в том числе:* | | |  | | | |
| 4 | Т-2635СО-2021-03 | Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа М 1: 10000 | | 1 лист | н/с | | |
| 5 | Т-2635СО-2021-04 | Схема организации движения транспорта  М 1: 2000 | | 1 лист | н/с | | |
| 6 | Т-2635СО-2021-05 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1: 2000 | | 1 лист | н/с | | |
| 7 | Т-2635СО-2021-06 | Схема существующих объектов капитального строительства М 1: 2000 | | 1 лист | н/с | | |
| 8 | Т-2635СО-2021-07 | Схема вертикальной планировки территории  М 1: 2000 | | 1 лист | н/с | | |
| 9 | Т-2635СО-2021-08 | Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1: 2000 | | 1 лист | н/с | | |
| 10 | Т-2635СО-2021-09 | Схема градостроительного зонирования  М 1: 2000 | | 1 лист | н/с | | |
| 11 | *Текстовые материалы* | | |  | | | |
| 12 | Т-2635СО-2021-ПЗ | Пояснительная записка | | 1 книга | | | н/с |
|  |  | **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | |  | | | |
| **Основная часть (утверждаемая) проекта межевания территории** | | | | | | | |
| 13 | Т-2635СО-2021-010 | | Чертеж межевания территории М 1:2000 | 1 лист | н/с | | |
| 14 | Т-2635СО-2021-ПМ | | Текстовая часть | 1 книга | н/с | | |
| **Материалы по обоснованию проекта межевания территории** | | | | | | | |
| 15 | Т-2635СО-2021-011 | | Чертеж существующего межевания территории М 1:2000 | 1 лист | н/с | | |

**Примечание**

Чертеж «Схема границ территорий объектов культурного наследия» не разрабатывался в связи с отсутствием объектов культурного наследия на территории проектирования и прилегающих к ней территориях.

**СОДЕРЖАНИЕ**

[1. Введение 3](#_Toc94693836)

[2. Положение о плотности и параметрах застройки территории 4](#_Toc94693837)

[3. Положение об объектах коммунальной и транспортной инфраструктур, необходимых для развития территории 5](#_Toc94693838)

[4. Положения об очередности планируемого развития территории 5](#_Toc94693839)

##### 1. Введение

Проект планировки и проект межевания территории в юго-западной части п. Сарапулка Березовского городского округа, южнее ул. Западная (усл.) выполнен на основании постановления Администрации Березовского городского округа от 18.11.2020 № 954.

Целью работы является обоснование возможности строительства объектов капитального строительства путем внесения изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа в части изменения территориальной зоны для земельных участков с кадастровыми номерами 66:35:0221001:393 и 66:35:0221001:447 с зоны СХ-6 - зоны сельскохозяйственного использования (зона полеводства) на территориальные зоны: СХ-1.5 - зону размещения сельскохозяйственных предприятий (подзона V класса опасности), Т-3.3 - зону объектов автомобильного транспорта (подзона V класса опасности) и ЗОП - зону общего пользования.

Основными задачами проекта планировки является выделение элементов планировочной структуры, установление границ зон возможного размещения объектов капитального строительства, красных линий, формирование улично-дорожной сети.

Проект планировки территории разработан на основании следующих руководящих и нормативных правовых актов в действующей редакции:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Лесной кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Постановление РФ от 24.02.2009 № 160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям";

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

Материалы, использованные при разработке документации по планировке территории:

Генеральный план Березовского городского округа в действующей редакции (утвержден решением Думы Березовского городского округа от 28.12.2021 г. № 23);

Правила землепользования и застройки Березовского городского округа в действующей редакции[(утверждены решением Думы Березовского городского округа от 22.12.2016 №](http://polevsk.midural.ru/uploads/%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20405%20%28%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4_%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%29.docx) 33 с учетом изменений от 29.06.2021 № 363);

Материалы Единого государственного реестра недвижимости - кадастровый план территории квартала 66:35:0221001 в системе МСК-66, в формате xml.

##### 2. Положение о плотности и параметрах застройки территории

В границах проектирования предлагается формирование зон размещения объектов капитального строительства, назначением которых является сельскохозяйственное производство и обслуживание автотранспорта, а также размещение улично-дорожной сети и озеленения общего пользования.

Перечень планируемых зон размещения объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Функциональная зона согласно Генеральному плану | Планируемая  территориальная зона | Площадь, кв.м. | Планируемое  использование |
| 1 | Зона транспортной  инфраструктуры | Зона объектов автомобильного транспорта (подзона V класса опасности) –  Т-3.3 | 13156 | Размещение объектов обслуживания автомобильного транспорта |
| 2 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | Зона размещения сельскохозяйственных предприятий (подзона V класса опасности) –  СХ-1.5 | 66618 | Размещение сельскохозяйственных предприятий |
| 3 | Зона транспортной инфраструктуры | Зона общего пользования – ЗОП | 31166 | Размещение улично-дорожной сети |
| 4 | Зона озелененных территорий общего пользования | Зона городских парков, скверов, садов – Р-2 | 1960 | Размещение озеленения общего пользования |

Планируемые к размещению сельскохозяйственные предприятия и объекты транспортной инфраструктуры не должны превышать V-го класса опасности по санитарной классификации предприятий и объектов, которому соответствует санитарно-защитной зона, размером не более 50 метров.

Предельные значения параметров разрешенного строительства согласно градостроительным регламентам Березовского городского округа (БГО)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Планируемая  территориальная зона | Процент застройки земельного участка | Количество этажей  объектов |
| 1 | Зона объектов автомобильного транспорта (подзона V класса опасности) – Т-3.3 | 50-70% \* | не более 2-х или 3-х этажей \* |
| 2 | Зона размещения сельскохозяйственных предприятий (подзона V класса опасности) – СХ-1.5 | 30-70% \* | не более 1-го, 2-х или 3-х этажей \* |
| 3 | Зона городских парков, скверов, садов – Р-2 | Не подлежит установлению | не более 2-х этажей \* для вида разрешенного использования «коммунальное обслуживание» |

\* Параметры зависят от последующего выбранного вида разрешенного использования земельного участка в пределах указанных территориальных зон, в соответствии с градостроительными регламентами БГО.

Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений для планируемых территориальных зон СХ-1.5, Т-3.3 и Р-2 согласно Правилам землепользования и застройки Березовского городского округа, не устанавливаются.

При размещении объектов капитального строительства в зоне сельскохозяйственного производства необходимо соблюдать линию отступа от лесного массива, которая проходит на расстоянии 30 м от западной и южной границы зоны, согласно требованиям Приказа МЧС России от 14 февраля 2020 г. N 89, нормирующего противопожарные разрывы от границ лесных насаждений до объектов капитального строительства.

Для зоны общего пользования, к которой относится улично-дорожная сеть, предельные параметры разрешенного строительства не устанавливаются.

##### 3. Положение об объектах коммунальной и транспортной инфраструктур, необходимых для развития территории

Для планируемого развития территории необходимо:

- реконструкция существующей автодороги по ул. Западной, строительство участков новых поселковых автодорог и улицы в соответствии со Схемой организации движения транспорта из состава настоящего проекта;

- прокладка кабельной линии напряжением 10 кВ от существующей системы электроснабжения поселка и строительство двух трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ (в т.ч. КТП-8491) в зонах размещения объектов капитального строительства.

##### 4. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории планируется в одну очередь с опережающим строительством инженерных и транспортных коммуникаций.