




ООО «СМУ 21»
строительная компания

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА «ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР
«МИР В ОГНЕ» В Г. ВЕРХНЯЯ ПЫШМА, СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ»**

Том 1. Основная (утверждаемая) часть

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	18-21		08.21

Екатеринбург 2021



ООО «СМУ 21»
строительная компания

***ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА
«ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР «МИР В ОГНЕ» В Г. ВЕРХНЯЯ
ПЫШМА, СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ»***

Том 1. Основная (утверждаемая) часть

Директор

Е.С.Телятников

Екатеринбург 2021

Состав проекта

Том	Наименование,	Масштаб	Количество листов
Проект планировки территории			
1	Основная (утверждаемая) часть		
Графическая часть			
1	Чертеж планировки территории	1:1000	1
Текстовая часть			
	Пояснительная записка материалов по основной (утверждаемой) части проекта планировки территории	-	9
2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Графическая часть			
1	Схема расположения элемента планировочной структуры на территории г. Верхняя Пышма	б/м	1
2	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства.	1:1000	1
3	Чертеж межевания территории.	1:1000	1
4	Чертеж обоснования границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж планировки территории.	1:1000	1
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема инженерного обеспечения.	1:1000	1
6	Схема вертикальной планировки	1:1000	1
7	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта и пешеходов.	1:1000	1
Текстовая часть			
	Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки территории		44
3	Проект межевания территории		
Графическая часть			
1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	1:1000	1
Текстовая часть			
	Пояснительная записка проекта межевания		11

Содержание

Введение	4
1. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	6
1.1 Общая характеристика территории проектирования	6
2. Современное использование и потенциал территории	7
2.1 Современное использование и баланс территории.....	7
2.2 Фактическое использование территории	7
2.3 Инженерное обеспечение территории	7
2.4 Транспортное обслуживание территории.....	8
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	8
3.1 Проектный баланс территории.....	9
3.2 Архитектурно-планировочные решения развития территории.....	9
3.3 Планируемое строительство системы инженерно-технического обеспечения.	10
3.4 Планируемое строительство системы транспортного обслуживания... ..	10
3.5 Инженерная подготовка и благоустройство территории	10

Введение

Проект планировки и проект межевания территории в центральной части города Верхняя Пышма разработан для объекта «Выставочный центр «МИР В ОГНЕ» в г. Верхняя Пышма, Свердловской области».

Основной целью разработки проекта планировки и проекта межевания территории является: выделение элемента планировочной структуры; установление границы земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства; проектирование сетей инженерной инфраструктуры для проектируемого объекта капитального строительства; установление границы земельного участка

Основные задачи разработки Проекта:

1. Анализ сложившейся градостроительной ситуации, планировочных ограничений, исходных данных, предоставленных Заказчиком.
2. Подготовка предложений по формированию земельного участка для размещения объекта капитального строительства – Выставочный центр «МИР В ОГНЕ» в г. Верхняя Пышма, Свердловской области
3. Подготовка предложений по инженерно-транспортному обеспечению объекта капитального строительства.

Разработка проекта планировки и проекта межевания выполнена в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами (с изменениями и дополнениями):

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ);
- Водный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 03.06.2006 года № 74-ФЗ);
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент и требования пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне»;
- Федеральный закон 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения»;
- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2016 «СНиП 31-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма (в ред. решения Думы городского округа Верхняя Пышма от 21.12.2017 года № 67/9);

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

- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;

- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

Проект разработан на основании следующих исходных данных:

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 31.10.19 №15-4 в ред. от 26-03-20 №20-7;

- Постановление Администрации городского округа Верхняя Пышма №679 от 28.08.2020г. «Об утверждении Положения о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Верхняя Пышма»;

- Постановление Администрации ГО Верхняя Пышма №435 от 27.05.2021г. «О подготовке документации по планировке территории «Выставочный центр «МИР В ОГНЕ» в г. Верхняя Пышма, Свердловской области»;

- Задание на подготовку документации по планировке территории по объекту «Выставочный центр «МИР В ОГНЕ» в г. Верхняя Пышма, Свердловской области»;

- Данные Росреестра о земельных участках, подлежащих перераспределению;

- Согласованный эскизный проект ЧУК «Музейный комплекс», павильон «МИР В ОГНЕ», выполненный архитектурным бюро Громада;

- Проектные материалы по выносу существующих транзитных инженерных сетей за границы действия проекта планировки, ш.7800-12400/153-00-ГП(ПП), выполненные АО «Уралэлектромедь» УПР ;

- Проект реконструкции КВЛ 110кВ, ш.ЕЕ01-5400047366-ППТ.ОЧ.ГЧ, разработанный ООО "Электро-Инжиниринг" 2021г. ;

- Предварительные технические условия на подключение к сетям инженерного обеспечения ;

- Инженерные изыскания, ш. 750-05.21, выполненные ООО «ГЕОСЕКТОР» в 2021г.

1. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

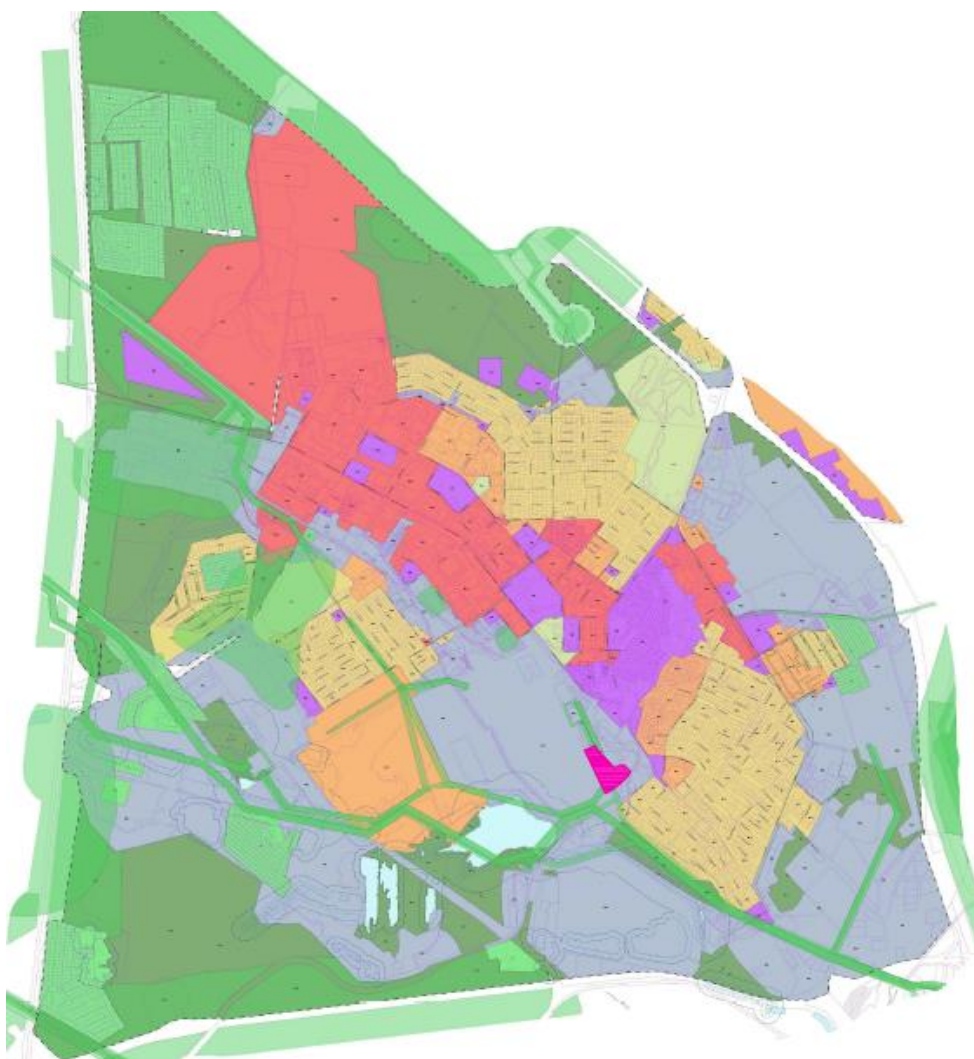
1.1 Общая характеристика территории проектирования

Рассматриваемая территория располагается в центральной части города Верхняя Пышма, по улице Александра Козицына к юго-западу от Успенского проспекта и к северо-востоку от улицы Обогащителей.

Земельный участок, планируемый для застройки, расположен в двух кадастровых кварталах 66:36:0108001 и 66:36:0108004, на пяти участках с кадастровыми номерами 66:36:0000000:13090, 66:36:0108001:465, 66:36:0000000:3628, 66:36:0000000:3461/3, 66:36:0108004:135.

Участок проектирования расположен на землях населенного пункта, правообладатель, согласно выпискам ЕГРН, АО Уралэлектромедь. С северной и восточной сторон участок граничит с территорией ЧУК «Музейный комплекс», с западной стороны – с промплощадкой АО Уралэлектромедь, с южной – существующие железнодорожные пути.

Рис. 1. Выкопировка из карты градостроительного зонирования г.Верхняя Пышма



По участку проектирования проходят транзитные инженерные сети, которые подлежат переустройству.

В соответствии с ПЗЗ г.Верхняя Пышма участок расположен в территориальной зоне МЦ – Многоцелевая зона. Один из основных видов разрешенного использования – объекты культурно-досуговой деятельности. Минимальный отступ от границы земельного участка, в целях определения места допустимого размещения объекта капстроительства, составляет 3м.

В настоящее время естественный рельеф территории нарушен при ее инженерном освоении, площадка занята под строительный городок.

2. Современное использование и потенциал территории

2.1 Современное использование и баланс территории

Участок проектирования имеет многоугольную форму и занимает площадь 5,9009 га.

В настоящее время в границах проектирования расположены территория ЧУК «Музейный комплекс», промплощадка АО «Уралэлектромедь» и площадка для промышленных нужд.

Таблица 1 Существующий баланс территории

<i>Наименование территорий</i>	<i>Площадь, га</i>	<i>% ко всей территории</i>
1	2	3
1. Общая площадь земель в границе населённого пункта	5,9009	100
в том числе:		
1.1. Зона ЧУК «Музейный комплекс»	2,3699	40,2
1.2 Зона промплощадки АО «Уралэлектромедь»	3,4855	59,0
1.3 Зона для промышленных нужд	0,0455	0,8

2.2 Фактическое использование территории

Территория проектирования располагается в центральной части г. Верхняя Пышма в кадастровых кварталах 66:36:0108001 и 66:36:0108004. На момент разработки проекта межевания территории в границах участка проектирования размещаются и частично попадают пять участков, поставленных на кадастровый учет.

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестра, участки, попадающие в границы проектирования, имеют уточнённые границы.

2.3 Инженерное обеспечение территории

Участок проектирования расположен в центральной части г.Верхняя Пышма, что обуславливает наличие развитой сети централизованных инженерных коммуникаций.

По участку проектирования проходят сети инженерного обеспечения АО «Уралэлектромедь», которые подлежат переустройству в границах проектируемого участка.

Вынос существующих КВЛ 35 и 110кВ показан на основании ранее

разработанных проектов.

Вдоль юго-западной границы проектируемого участка по территории промплощадки проходит эстакада, на которой расположены инженерные коммуникации, в том числе теплотрасса Ду250. В соответствии с СП 124.13330.2012 «Тепловые сети» Приложение А, табл.А3 минимальное расстояние от наземной теплотрассы Ду 200 - 500 до жилых и общественных зданий составляет 20м. Данная теплотрасса подлежит демонтажу.

2.4 Транспортное обслуживание территории

В настоящее время проектируемая территория обслуживается с магистральной улицы проспект Успенский и с улицы местного значения ул.Обогатителей . Съезд с проспекта Успенский на территорию ЧУК «Музейный комплекс» выполнен по автомобильной развязке.

По проспекту Успенскому проходит маршрут общественного транспорта. Ближайшие остановочные пункты: о/п Metallургов и о/п Рудничная улица.

Для автотранспорта посетителей выполнена парковка на 250 м/м перед входом на территорию музейного комплекса.

В дальнейшем предполагается строительство многоуровневого паркинга со стороны ул.Обогатителей.

3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Планировочная организация участка обусловлена разработанными ранее планировочными решениями эскизного проекта, выполненного архитектурным бюро Громада в 2021г., и согласованного инвестором.

Для формирования земельного участка выставочного павильона необходимо выполнить комплекс кадастровых работ по перераспределению земельных участков, попадающих в границы формируемого участка.

Перечень характерных точек границ образуемого участка приведен в таблице.

Номер участка	Координаты поворотных точек		
	№ поворотной точки	X	Y
1	н1	404184.360	1532645.510
	н2	404535.997	1532485.990
	н3	404548.197	1532513.037
	н4	404545.550	1532514.250
	н5	404554.390	1532533.330
	н6	404572.170	1532571.710
	н7	404563.060	1532575.840
	н8	404566.650	1532583.770
	н9	404563.510	1532585.130
	н10	404555.580	1532588.570
	н11	404552.070	1532580.790

	н12	404543.890	1532584.470
	н13	404543.030	1532584.860
	н14	404534.668	1532588.642
	н15	404543.369	1532601.141
	н16	404541.201	1532602.464
	н17	404524.486	1532608.139
	н18	404500.317	1532619.040
	н19	404393.911	1532717.081
	н20	404412.968	1532758.701
	н21	404412.156	1532794.119
	н22	404375.390	1532828.913
	н23	404362.608	1532842.968
	н24	404327.600	1532820.850
	н25	404295.890	1532793.490
	н26	404253.860	1532749.610
	н27	404234.630	1532724.600
	н28	404201.050	1532682.532
	н29	404196.000	1532671.330

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 31.10.19 №15-4 в ред. от 26-03-20 №20-7, проектом планировки установлены границы допустимого места размещения объектов капитального строительства на проектируемом земельном участке – отступ от границы земельного участка 3 метра. Исключение составляет участок вдоль юго-восточной границы, в месте перспективного размещения железнодорожной платформы. В связи с тем, что платформа является прирельсовым сооружением, граница допустимого места размещения объектов капитального строительства сокращена и совпадает с границей земельного участка.

3.1 Проектный баланс территории

Настоящим проектом в границах проектирования установлена функциональная зона МЦ – многоцелевая зона.

Таблица 3 Проектный баланс территории

№ п/п	Наименование показателя	Площадь, га	Процент ко всей территории
1	2	3	4
	Общая площадь земель в границе населённого пункта	5,9009	100
	в том числе:		
	Многоцелевая зона	5,9009	100

3.2 Архитектурно-планировочные решения развития территории

Проектируемый павильон с выставочными, торговыми, офисными, гостиничными, техническими и вспомогательными помещениями является частью градостроительного комплекса зоны общественно-деловой активности в центральной части города Верхняя Пышма.

Павильон расположен границах ЧУК "Музейный комплекс" по улице Александра Козицына к Юго-Западу от Успенского проспекта и к Северо-Востоку от улицы Обогаителей.

Павильон "Мир в Огне" - это объект музейно-выставочного назначения и включает в себя дополнительные функциональные зоны (когрессцентр, гостиница, офисы, ресторан-клуб, ремонтные зоны обслуживания экспозиций музея, технические помещения и подсобные помещения).

Архитектурное решение объекта выполнено в современном стиле с применением в отделке фасадов комбинации природных материалов (камень, дерево, стекло), которые в сочетании с незначительной высотой (до 4-х этажей) позволяют лаконично вписать объем павильона в окружающую среду зоны рекреации музейного комплекса.

Входы в здание проектируются с различных сторон в уровне 1 этажа. Главный фасад павильона ориентирован на городскую магистраль Успенский проспект. С боковой части павильона, выходящей на улицу Обогаителей, расположены входы в офисную часть и гостиницу.

Проектируемый музейно-выставочный комплекс состоит из одного планировочно-функционального блока: 4-х этажный линейный объем, состоящий из одно- и двухуровневых помещений выставочно-экспозиционной части, имеющей вход в центральной части фасада (с восточной стороны) и высоту в интерьерном пространстве до 17м. В объеме выставочной части расположен подвесной мост-балкон на отм. +6,900.

На 1-м и 2-м уровнях центральной входной группы расположен магазин сувенирной и книжной продукции. На 3-м уровне в зоне центрального холла расположен фудкор. В северной части павильона расположен объем конгресс-центра с трансформируемыми залами и офисной частью (коворкинг) на 3-м и 4-м уровнях.

В восточной части павильона расположен 3-х уровневый объем ресторана-клуба. В южной и юго-западной части павильона в разных уровнях расположены зоны ремонта и складирования музейного комплекса, офисные помещения (в 1-м, 3-м и 4-м уровнях), смотровая площадка на 5-м уровне и гостиница (в 1-м, 3-м и 4-м уровнях). В периметральных частях павильона и на разных уровнях располагаются различные объемы технических помещений (мусорокамеры, склады) и инженерных систем (венткамеры, ТП, БКТП и пр.).

Основные технико-экономические показатели по зданию:

- общая площадь здания – 38350,15 м²
- площадь застройки здания – 26550 м²
- строительный объем здания – 557550 м³.

3.3 Планируемое строительство системы инженерно-технического обеспечения.

Инженерно-техническое обеспечение проектируемого объекта выполнено на основании предварительных технических условий 27105-247/139 от 16.04.2021г., выданных АО «Уралэлектромедь».

Подключение предусматривается преимущественно к переустраиваемым инженерным сетям.

На дальнейших стадиях проектирования, при проработке объемно-планировочных решений, вводы в проектируемое здание будут уточнены.

3.4 Планируемое строительство системы транспортного обслуживания

Удобное территориальное расположение - близость основных транспортных магистралей (Успенский проспект), трамвайная ветка и удобные пешеходные пути обеспечивают связь со всеми районами города. Перспективное строительство в составе ЧУК "Музейный комплекс" многоуровневого паркинга обеспечивает павильон "Мир в огне" необходимым количеством машиномест для посетителей.

Главный фасад павильона ориентирован на городскую магистраль Успенский проспект. С боковой части павильона, выходящей на улицу Обогадателей, расположены входы в офисную часть и гостиницу.

Въезды на территорию и зону загрузки предусмотрены с территории ЧУК "Музейный комплекс" и с ул. Обогадателей.

3.5 Инженерная подготовка и благоустройство территории

В соответствии с требованиями действующих санитарных правил и норм, а также строительных правил (раздел «Инженерная подготовка территории и вертикальная планировка»), была разработана схема поверхностного водоотвода, которая включает следующие мероприятия:

- вертикальная планировка;
- поверхностный водоотвод.

Вертикальная планировка выполнена с учетом существующих отметок по зданиям, проездам и дождеприемным колодцам ливневой канализации, а также с учетом существующего рельефа.

Отвод дождевых стоков предусматривается по спланированной поверхности в дождеприемные колодцы существующей и проектируемой ливневой канализации.

Для предотвращения попадания ливнестоков на прилегающую территорию промплощадки запроектирован водоотводной лоток с выпуском стоков в ливневую канализацию.

Территория участка, свободная от застройки, подлежит мощению гранитной брусчаткой с локальными участками зеленых насаждений.