



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«Строительство здания с малой ледовой ареной, пристраиваемого к Ледовой арене имени А. Козицына (расположенной по адресу: г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 4 (КН ОКС 66:36:0000000:3572)»

Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории

111.1-ППТ-ОЧ

Том 1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«Строительство здания с малой ледовой ареной, пристраиваемого
к Ледовой арене имени А. Козицына (расположенной по адресу: г.
Верхняя Пышма, проспект Успенский, 4 (КН ОКС
66:36:0000000:3572)»**

Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории

**111.1-ППТ-ОЧ
Том 1**

Директор


О.И.Ждахин

Екатеринбург 2024

Обозначение	Наименование	Примечание
111.1-ППТ-ОЧ.С	Содержание тома 1	
	Текстовая часть	6 листов
	Графическая часть:	
111.1-ППТ-ОЧ л.1	Чертеж планировки территории. М1:500	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разраб.		Михайлова		<i>[Signature]</i>	09.24
Проверил		Ждахин		<i>[Signature]</i>	09.24
Н.контр.		Калачев		<i>[Signature]</i>	09.24

111.1-ППТ-ОЧ.С		
Содержание тома 1	Стадия	Листов
	ППТ	1
		

Содержание

1	Общая часть	3
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории	5
3	Положения об очередности планируемого развития территории	6

1. Общая часть

Основанием для принятия решения по проектированию объекта «Строительство здания с малой ледовой ареной, пристраиваемого к Ледовой арене имени А. Козицына (расположенной по адресу: г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 4 (КН ОКС 66:36:0000000:3572)» является:

- Муниципальная программа «Развитие социальной сферы в городском округе Верхняя Пышма до 2027 года», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 10.10.2014 № 1834;
- Муниципальная программа «Реализация основных направлений муниципальной политики в строительном комплексе на территории городского округа Верхняя Пышма до 2024 года», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.09.2014 № 1708.

Основной целью разработки проекта планировки территории является: обеспечение устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Основные задачи разработки проекта:

- анализ сложившейся градостроительной ситуации, планировочных ограничений, исходных данных;
- подготовка предложений по формированию земельного участка для размещения объекта капитального строительства;
- подготовка предложений по инженерно-транспортному обеспечению объекта капитального строительства.

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

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (в действующей редакции) ;
- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ) (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент и требования пожарной безопасности» (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (в действующей редакции);
- 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» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила

- градостроительного проектирования»;
- СП 59.13330.2016 «СНиП 31-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
 - РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
 - Региональные нормативы градостроительного проектирования Свердловской области, утвержденные приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 01.08.2023г. №435-П;
 - Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма ((в ред. Решений Думы от 21.12.2017 № 67/9, от 27.04.2023г. № 60/7));
 - Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории» утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.12.2022 № 1657;
 - 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:

- Генеральный план Городского округа Верхняя Пышма (в ред. от 07.08.24 №13/05);
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 31.10.19 №15-4 (в ред. Решений Думы от 26.03.2020 № 20/7, от 24.09.2020 № 25/6, от 01.12.2020 № 27/4, от 22.07.2021 № 38/9) ;
- Задание на подготовку документации по планировке территории по объекту «Здание с малой ледовой ареной, пристраиваемое к Ледовой арене имени А. Козицына (расположенной по адресу: г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 4 (КН ОКС 66:36:0000000:3572)»;
- Предварительные технические условия на подключение к сетям инженерного обеспечения ;
- Комплексные инженерные изыскания по объекту «Здание с малой ледовой ареной, пристраиваемое к Ледовой арене имени А. Козицына (расположенной по адресу: г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 4 (КН ОКС 66:36:0000000:3572)» выполнены ООО «ГЕОСЕКТОР» в 2024 году шифр 994-08.24;
- Конкурсная документация «Проект благоустройства общественной территории «Бульвар по проспекту Успенскому в городе Верхняя Пышма. 1 очередь. ГорСАД».

2 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Положение о характеристиках, установленных градостроительным регламентом.

На участке планируется строительство пристроя с малой ледовой ареной к существующему зданию Ледовой арены им. А.Козицына.

Территориально участок для строительства находится в центре города Верхняя Пышма, на пересечении улиц проспект Успенский – Спицина - Кривоусова. В настоящее время территория занята спортивными площадками и парковкой для автомобилей.

В градостроительном отношении согласно Генеральному плану города Верхняя Пышма участок расположен в функциональной зоне – Зона рекреационного назначения существующая. В соответствии с Правилами землепользования и застройки участок находится в территориальной зоне – ОД. Общественно-деловая зона. Установлен градостроительный регламент. Основные виды разрешенного использования – отдых (рекреация), в частности - Обеспечение занятий спортом в помещениях, код по классификатору 5.1.2.

В соответствии со ст.38 Градостроительного Кодекса от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 11.01.2023) правилами землепользования и застройки определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС в границах земельного участка, которые включают в себя:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Для территориальной зоны ОД эти параметры составляют:

- минимальные отступы от границ земельных участков – 3,0м;
- предельная этажность здания – 16;
- максимальный процент застройки – 70%.

Двухэтажное здание представляет собой функциональный блок с большим ледовым полем, который имеет переход к существующему зданию. На первом этаже размещена непосредственно ледовая арена и вспомогательные помещения, на втором этаже запроектирован тренажерный зал.

Ледовая арена предназначена для тренировочных занятий по хоккею с шайбой без мест для зрителей. В объемно-пространственной композиции здания отражена его внутренняя структура - здание с многосветным пространством, большим ледовым полем для хоккея 30м x 60м.

Главная входная группа в проектируемое здание предусмотрена со стороны улицы Кривоусова.

Границы образуемого земельного участка обусловлены местоположением границ существующих земельных участков, существующей застройки и инженерных коммуникаций.

Граница проекта планировки определена с учетом площади восстановления благоустройства по ул. Спицина и Кривоусова.

Проектный баланс территории в границах формируемого участка приведен в табл.1

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Площадь, м ²	Процент ко всей территории
1	Общая площадь участка, всего, в т.ч.:	22988	100
2	- площадь застройки	9732	42
3	- площадь покрытий	10434	45
4	- площадь озеленения	2822	13

Проектный баланс территории в границах проекта планировки приведен в табл.2

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателя	Площадь, м ²	Процент ко всей территории
1	Общая площадь участка, всего, в т.ч.:	24061	100
2	- общественно-деловая застройка	20436	84
3	- территория общего пользования	3625	16

Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий приведены в табл.3

таблица 3

Номер точки	X	у	Дирекционный угол	Длина, м
Ул.Кривоусова				
1	405625.94	1532307.26	359°15'51"	38,54
2	405664.48	1532306.76		
3	405672.58	1532306.46	357°52'44"	8,11
4	405678.28	1532306.26	357°59'26"	5,70
			357°42'49"	3,81
5	405682.08	1532306.12	358°6'26"	35,07
6	405717.13	1532304.95		

Ул. Спицина				
1	405625.94	1532307.26	267°23'48"	27,02
2	405624.74	1532280.27		
3	405623.47	1532215.25	268°54'14"	65,07
			250°26'2"	50,34
4	405606.62	1532167.82	231°25'18"	95,12
5	405547.31	1532093.46		
Проспект Успенский				
1	405614.80	1532042.81	142°36'59"	9,12
2	405607.56	1532048.34		
3	405559.22	1532084.54	143°10'39"	60,39
			143°12'38"	14,89
4	405547.30	1532093.46		

Координаты поворотных точек границы проектирования приведены в табл. 4

таблица 4

Номер точки	X	Y
1	405625.94	1532307.26
2	405624.74	1532280.26
3	405623.88	1532236.56
4	405615.38	1532236.42
5	405610.65	1532218.11
6	405603.95	1532197.86
7	405596.98	1532180.52
8	405609.37	1532175.65
9	405606.62	1532167.82
10	405547.31	1532093.46
11	405614.81	1532042.81
12	405686.63	1532138.65
13	405703.78	1532138.15
14	405705.55	1532236.5

15	405716.28	1532236.36
16	405716.91	1532287.09
17	405729.41	1532286.80
18	405729.95	1532311.37
19	405714.03	1532311.58
20	405713.91	1532305.06
21	405682.08	1532306.12
22	405678.28	1532306.26
23	405672.58	1532306.46
24	405664.48	1532306.76
1	405625.94	1532307.26

Положение о характеристиках объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования проектируемого объекта
 Проектируемый участок расположен на пересечении улиц пр.Успенский-Спицина-Кривоусова. Проспект Успенский и ул.Кривоусова являются дорогами регионального значения, ул.Спицина – дорога местного значения. Движение по проспекту Успенскому имеет одностороннее направление в сторону улицы Александра Козицына, движение по ул.Кривоусова также одностороннее, в сторону ул.Орджоникидзе.

К существующему зданию Ледовой арены в настоящее время выполнено два съезда с ул.Спицина: один для VIP посетителей, второй, оборудованный шлагбаумами и КПП, для технологического, хозяйственного транспорта, транспорта посетителей и сотрудников. С ул.Кривоусова имеется съезд на территорию по тротуару с возможностью проезда. Данный съезд использовался на период проведения массовых мероприятий с большим количеством зрителей, в остальное время был закрыт шлагбаумом.

Проезд к проектируемому зданию осуществляется по существующей схеме – два съезда с ул.Спицина. Проезд с ул.Кривоусова выполняется как полноценное примыкание и используется на регулярной основе как въезд на территорию проектируемого объекта. Все въезды оборудуются шлагбаумами, видеонаблюдением, домофонной связью. На основном въезде с ул.Спицина устанавливается КПП.

На территории ледовых арен предусматривается устройство парковок для автотранспорта сотрудников и посетителей. Количество машиномест определено в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма (в ред. Решений Думы от 21.12.2017 № 67/9, от 31.03.2022 № 47/5, от 27.04.2023 № 60/7) 1 м/место на 6 одновременных посетителей. Количество одновременных посетителей проектируемой малой и существующей большой арены составляет 168 человек и 786 человек соответственно.

Со стороны проспекта Успенский выполнено благоустройство территории в

соответствии с Конкурсной документацией «Проект благоустройства общественной территории «Бульвар по проспекту Успенскому в городе Верхняя Пышма. 1 очередь. ГорСАД».

Проезд и подъезд техники МЧС предусматривается вдоль всех фасадов зданий с разворотом на площадках размером 15*15метров в районе перехода, соединяющего существующее и проектируемое здание.

Основное пешеходное движение осуществляется по существующим транзитным тротуарам вдоль улиц Спицина и проспекту Успенскому.

В непосредственной близости от проектируемого объекта расположена остановка общественного транспорта.

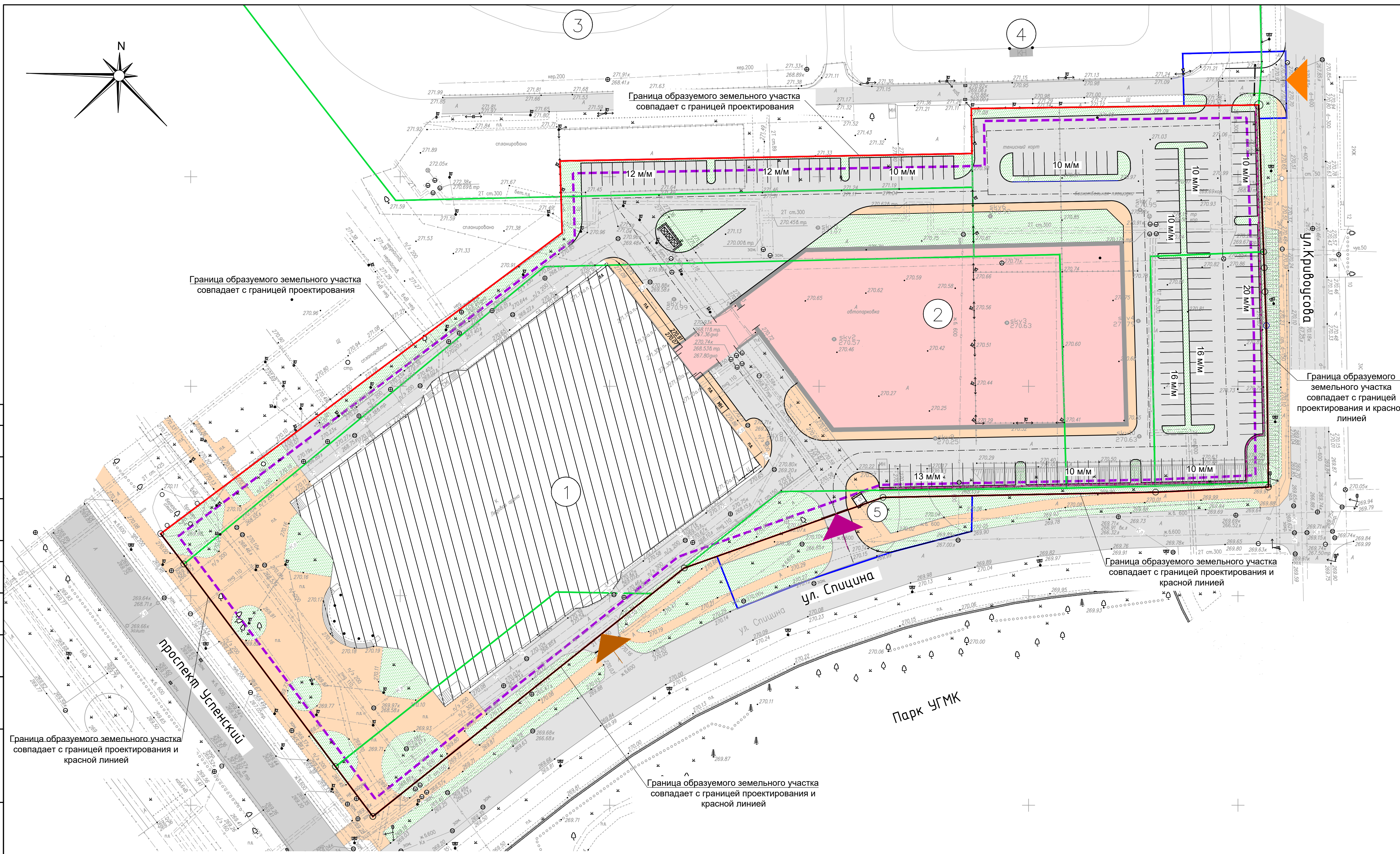
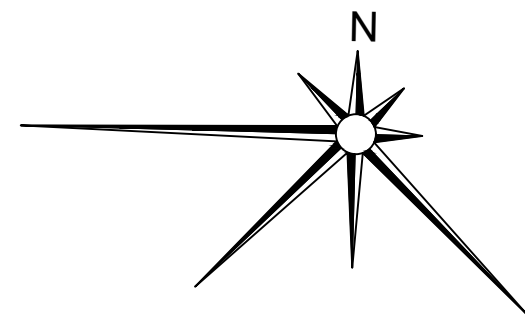
3 Положения об очередности планируемого развития территории

Территория, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории, в соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма применительно к территории г. Верхняя Пышма, является частью элемента планировочной структуры – района «Центральный-1».

Объемно-планировочные решения позволяют полностью обеспечить технологический процесс в соответствии с функциональным назначением объекта.

Инженерное обеспечение осуществляется централизованным способом, без строительства дополнительных инженерных сооружений.

Учитывая вышеизложенное развитие территории возможно осуществить в один этап.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Устанавливаемая красная линия
- Граница части планируемого элемента планировочной структуры / Граница проектирования
- Границы образуемых земельных участков
- Границы существующих земельных участков в соответствии с ЕГРН
- Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства / Граница допустимого места размещения объекта капитального строительства
- Объекты капитального строительства существующие, реконструируемые
- Объекты капитального строительства, подлежащие сносу*
- Объекты незавершенного строительства *
- Границы территорий объектов культурного наследия*
- Проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам*
- Въезд-выезд для автобусов, перевозящих спортсменов
- Въезд на парковку для посетителей и сотрудников, въезд хозяйственного, технологического и обслуживающего транспорта, противопожарный въезд
- Въезд для VIP посетителей

* Объект в границах планируемой части элемента планировочной структуры отсутствует

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

- 1** Здание Ледовой арены им. А.Козицына
- 2** Здание малой Ледовой арены (пристрой к Ледовой арене им. А. Козицына)
- 3** Стадион
- 4** Корт
- 5** КПП (здание не капитальное)

				111.1-ППТ-ОЧ		
				Строительство здания с малой ледовой ареной, пристраиваемого к Ледовой арене имени А. Козицына (расположенной по адресу: г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 4 (КН ОКС 66:36:0000000:3572))		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	
					09.24	
				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	1	-
				Чертеж планировки территории. М1:500		
ГИП		Ждахин		09.24		

Составлена: _____
 Проверено: _____
 Взам. инв. № _____
 Подпись и дата: _____
 Инв. № подл.: _____

Граница образуемого земельного участка совпадает с границей проектирования

Граница образуемого земельного участка совпадает с границей проектирования

Граница образуемого земельного участка совпадает с границей проектирования и красной линией

Граница образуемого земельного участка совпадает с границей проектирования и красной линией

Граница образуемого земельного участка совпадает с границей проектирования и красной линией

Граница образуемого земельного участка совпадает с границей проектирования и красной линией