



**ЧЕРТОГ**  
АРХИТЕКТУРНО-  
КОНСТРУКТОРСКОЕ  
БЮРО

**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 3. Основная часть проекта межевания территории**

**111.1-ПМТ-ОЧ**

**Том 3**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Екатеринбург 2024г.



**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 3. Основная часть проекта межевания территории**

**111.1-ПМТ-ОЧ  
Том 3**

Директор


О.И.Ждахин

Екатеринбург 2024

Обозначение	Наименование	Примечание
111.1-ПМТ-ОЧ.С	Содержание тома 3	
	Текстовая часть	
	Графическая часть:	
111.1-ПМТ-ОЧ л.1	Чертеж межевания территории 1 этап. М 1:1000	
л.2	Чертеж межевания территории 2 этап. М 1:1000	

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-ПМТ-ОЧ.С		
Содержание тома 3	Стадия	Лист
	П	1
		1
		

## Содержание

1	Общая часть	2
2	Проект межевания территории	4
2.1	Сведения о существующих земельных участках	4
2.2	Сведения о земельных участках, подлежащих формированию	5
2.3	Сведения о земельных участках, планируемых под изъятие для государственных или муниципальных нужд	7
2.4	Сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	7
2.5	Предложения по установлению сервитутов	7
2.6	Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	7

## 1. Общая часть

Проект планировки и межевания территории в центральной части г. Верхняя Пышма разработан для объекта «Строительство здания с малой ледовой ареной, пристраиваемого к зданию Ледовой арены имени А. Козицына (расположенное по адресу: г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 4 (КН ОКС 66:36:0000000:3572)»

Основной целью разработки проекта планировки и проекта межевания территории является: выделение элемента планировочной структуры, установление границ земельного участка, на котором планируется размещение проектируемого объекта. Основные задачи разработки проекта:

- анализ сложившейся градостроительной ситуации, планировочных ограничений, исходных данных;
- подготовка предложений по формированию земельного участка для размещения 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 (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 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНИП 31-06-2009" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 19.05.2022 N 389/пр) (ред. от 03.03.2023))\$
- 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 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНИП 35-01-2001" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 904/пр) (ред. от 31.05.2022))\$
- 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 РНГП СО, 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 31.03.2022 № 47/5));
- 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 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84\*" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 27.12.2021 N 1016/пр) ;
- 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 применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 № 16/1 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.2019 № 15/4 (в редакции в ред. от 07.08.24 №13/05);
- Задание на подготовку документации по планировке территории по объекту «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)»;
- 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».

Координирование характерных точек земельных участков выполнено в системе координат МСК-66 (местная система координат Свердловской области) – система координат, используемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Территориально участок существующего здания и строительства нового пристроя расположен в центре города Верхняя Пышма, на пересечении улиц Кривоусова – Спицина – проспект Успенский по адресу : г.Верхняя Пышма, пр.Успенский, 4. На участке планируется строительство пристроя к существующей

Ледовой арене им.А.Козицына. Участок расположен в границах кадастрового квартала 66:36:0102079. Площадь участка 22988м<sup>2</sup>.

В границах образуемого участка расположены полностью и частично попадают следующие земельные участки:

- участок с кадастровым номером 66:36:0102079:7 (правообладателем является Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования "Спортивная школа олимпийского резерва "Лидер");

- участок с кадастровым номером 66:36:0102079:5 (правообладатель Акционерное общество "Уралэлектромедь");

- участок с кадастровым номером 66:36:0102079:464 (правообладатель Муниципальное автономное учреждение "Ледовая арена имени Александра Козицына");

- участок с кадастровым номером 66:36:0000000:203 (Единое землепользование) (правообладатель Муниципальное автономное учреждение "Ледовая арена имени Александра Козицына");

- земли кадастрового квартала 66:36:0102079 (муниципальные земли).

По участку проходят инженерные сети, часть из которых сохраняется, часть подлежит выносу, часть демонтажу.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки участок проектирования расположен 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.

## **2 Проект межевания территории**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Для подготовки проекта межевания территории были выполнены следующие задачи:

- установлены красные линии территории;

- границы охранных зон существующих инженерных коммуникаций

- определены границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет.

Границы территории, подлежащей межеванию, выделены в соответствии с планом красных линий и с учетом границ ранее выделенных земельных участков фактически сложившихся объектов в пределах границ проектирования.

### **2.1 Сведения о существующих земельных участках**

В границах проектирования расположены земельные участки, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Все земельные участки на рассматриваемой территории по категории земель относятся к землям населенных пунктов.

Таблица 1

## Сведения о земельных участках, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер	Площадь, м <sup>2</sup>	Адрес	Вид разрешенного использования	Право
66:36:0102079:7	44592	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, проспект Успенский,10	Строительство о клуба и стадиона	Частная
66:36:0102079:5	1492	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, ул.Кривоусова, 13	Для размещения автостоянки	Частная
66:36:0102079:464	3622	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, ул.Кривоусова, 13	Спорт	Частная
66:36:0000000:203 (Единое землепользование)	14274	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, перекресток пр-кта Успенский-ул.Спицина	Под ледовую спортивную арену	Частная

## 2.2. Сведения о земельных участках, подлежащих образованию

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка под планируемым объектом капитального строительства. На земельном участке установлены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. Зона планируемого размещения объекта капитального строительства принята в размере 3 метров от границы земельного участка.

Вид разрешенного использования земельного участка определен в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10 ноября 2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Основной вид разрешенного использования земельного участка установлен в соответствии с градостроительными регламентами территориальных зон Правил землепользования и застройки.

Проектный земельный участок сформирован в условиях сложившейся застройки с учетом максимально эффективного использования территории, в соответствии с действующей нормативной документацией.

Определение размеров образуемого земельного участка осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Категория земель образуемого земельного участка – земли населенных пунктов.

Возможные способы образования земельных участков – образование путем раздела, в том числе с сохранением исходных участков в измененных границах, объединения, перераспределения земельных участков и (или) земель неразграниченной собственности, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (из неразграниченных земель кадастрового квартала).

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования представлены в таблице 2.

таблица 2.

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Адрес	Вид разрешенного использования земельного участка (код по классификатору)	Назначение	Категория земель	Возможные Способы образования земельного участка
1 этап межевания						
:ЗУ 1.1	816	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, проспект Успенский,10	Обеспечение занятий спортом в помещениях, код по классификатору 5.1.2.	Отдых (рекреация)	Земли населённых пунктов	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 66:36:0102079:7 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ 1.2	2391	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, проспект Успенский,10	Обеспечение занятий спортом в помещениях, код по классификатору 5.1.2.	Отдых (рекреация)	Земли населённых пунктов	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (из неразграниченных земель кадастрового квартала 66:36:0102079)
:ЗУ1.3	394	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, перекресток ул.Кривоусова - ул.Спицина	Обеспечение занятий спортом в помещениях, код по классификатору 5.1.2.	Отдых (рекреация)	Земли населённых пунктов	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (из неразграниченных земель кадастрового квартала 66:36:0102079)
2 этап межевания						
:ЗУ 2	6765	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, пересечение проспект Успенский-ул.Орджоникидзе	Обеспечение занятий спортом в помещениях, код по классификатору 5.1.2.	Отдых (рекреация)	Земли населённых пунктов	Образование земельного участка в соответствии с действующим законодательством. Объединение земельных участков с кадастровыми номерами : 66:36:0102079:464, 66:36:0102079:5, 66:36:0000000:203

						(Единое землепользование), условными номерами :ЗУ1.1, :ЗУ1.2, :ЗУ1.3
--	--	--	--	--	--	---

### 2.3. Сведения о земельных участках, планируемых под изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом предусматривается изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности и правообладателями которых являются физические лица, для муниципальных нужд. Такими участками являются:

- часть участка с кадастровым номером 66:36:0102079:7 (правообладателем является Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования "Спортивная школа олимпийского резерва "Лидер");
- участок с кадастровым номером 66:36:0102079:5 (правообладатель Акционерное общество "Уралэлектромедь");
- участок с кадастровым номером 66:36:0102079:464 (правообладатель Муниципальное автономное учреждение "Ледовая арена имени Александра Козицына");
- участок с кадастровым номером 66:36:0000000:203 (Единое землепользование) (правообладатель Муниципальное автономное учреждение "Ледовая арена имени Александра Козицына");

### 2.4. Сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Образуемый земельный участок будет отнесен к территориям общего пользования. Проведение межевания планируется в два этапа:

1 этап – образование земельных участков:

- :ЗУ1.1 образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 66:36:0102079:7 с сохранением исходного участка в измененных границах;
- :ЗУ1.2 и :ЗУ1.3 образуется из земель, находящихся в муниципальной собственности (из неразграниченных земель кадастрового квартала 66:36:0102079).

2 этап - образование земельного участка :ЗУ2 путем объединения участков :ЗУ1.1, :ЗУ1.2 и :ЗУ1.3 с существующими земельными участками имеющими, в соответствии с ЕГРН, кадастровые номера 66:36:0102079:464, 66:36:0102079:5, 66:36:0000000:203 (Единое землепользование).

Ведомость координат поворотных точек границы образуемых земельных участков :ЗУ1.1, :ЗУ1.2 и :ЗУ1.3 (1-ый этап) приведена в таблице 3

Таблица 3

Номер поворотной точки	Координаты поворотных точек	
	X	Y
Участок :ЗУ1.1		
1	405695.26	1532138.40
2	405697.49	1532236.65
3	405705.55	1532236.50
4	405703.78	1532138.14
1	405695.26	1532138.40
Участок :ЗУ1.2		
1	405695.26	1532138.40
2	405697.49	1532236.65
3	405680.96	1532236.92
4	405678.55	1532134.50
5	405607.56	1532048.35
6	405614.805	1532042.814
7	405686.63	1532138.649
1	405695.26	1532138.40
Участок :ЗУ1.3		
1	405625.94	1532307.26
2	405624.74	1532280.26
3	405623.47	1532215.25
4	405606.62	1532167.82
5	405624.87	1532190.70
6	405625.69	1532259.04
7	405626.19	1532280.24
8	405626.30	1532283.55
9	405626.53	1532290.25
10	405627.10	1532307.24
1	405625.94	1532307.26

Ведомость координат поворотных точек границы образуемого земельного участка :ЗУ2 (2-ой этап) приведена в таблице 4

Таблица 4

Номер поворотной точки	Координаты поворотных точек	
	X	Y
1	405625.94	1532307.26
2	405624.74	1532280.26
3	405623.47	1532215.25
4	405606.62	1532167.82
5	405547.31	1532093.46

6	405614.81	1532042.81
7	405686.63	1532138.65
8	405703.78	1532138.15
9	405705.55	1532236.50
10	405716.28	1532236.36
11	405717.13	1532304.95
12	405682.08	1532306.12
13	405678.28	1532306.26
14	405672.58	1532306.46
15	405664.48	1532306.76
1	405625.94	1532307.26

## 2.5. Предложения по установлению сервитутов

Проектом не предусмотрено установление публичных сервитутов.

## 2.6. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

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

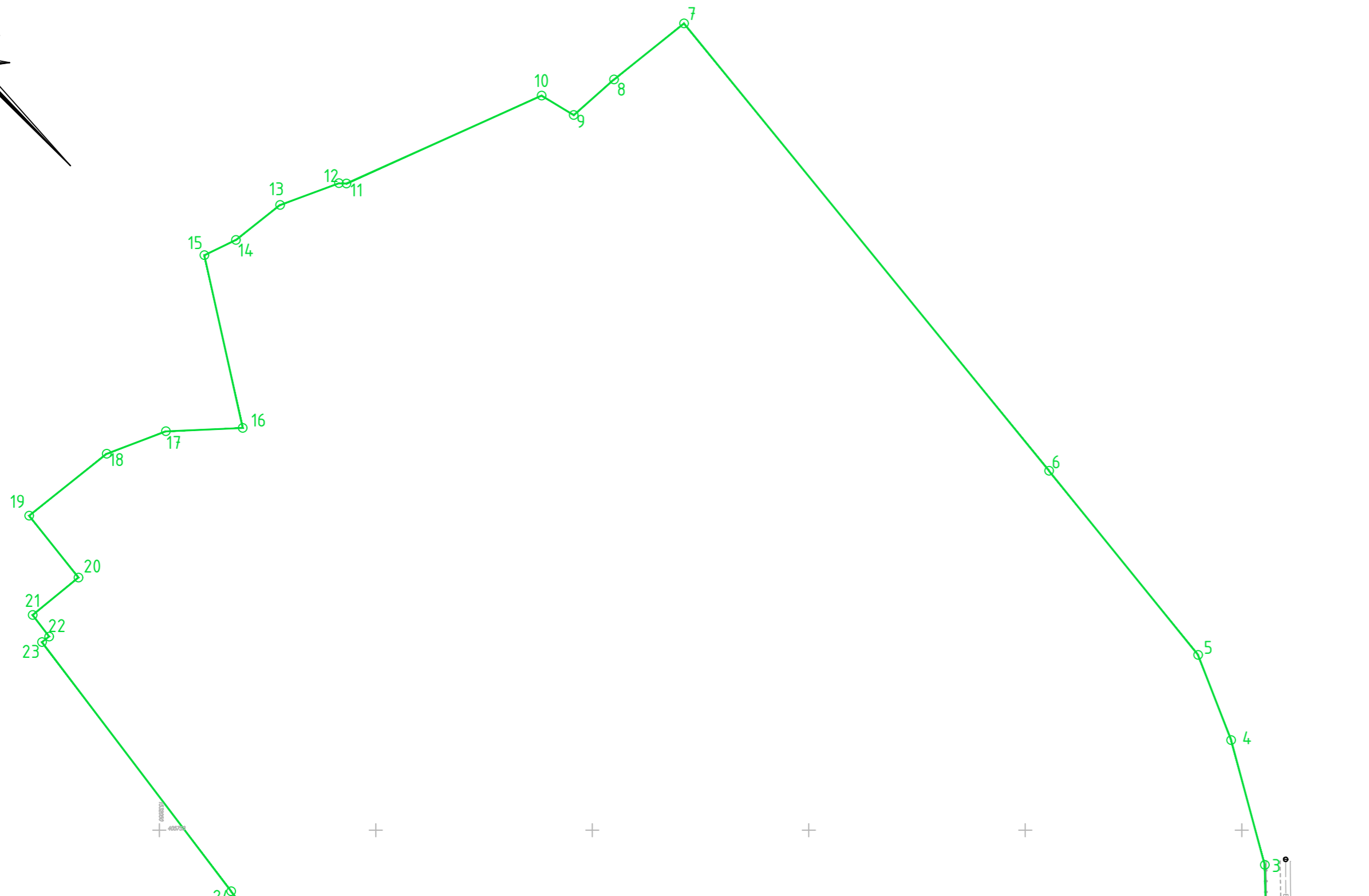
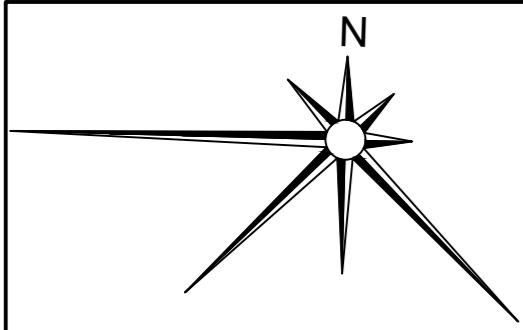
Площадь территории составляет 24061 кв.м.

Ведомость координат поворотных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, приведена в табл.5










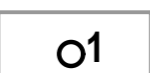

Таблица 5

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

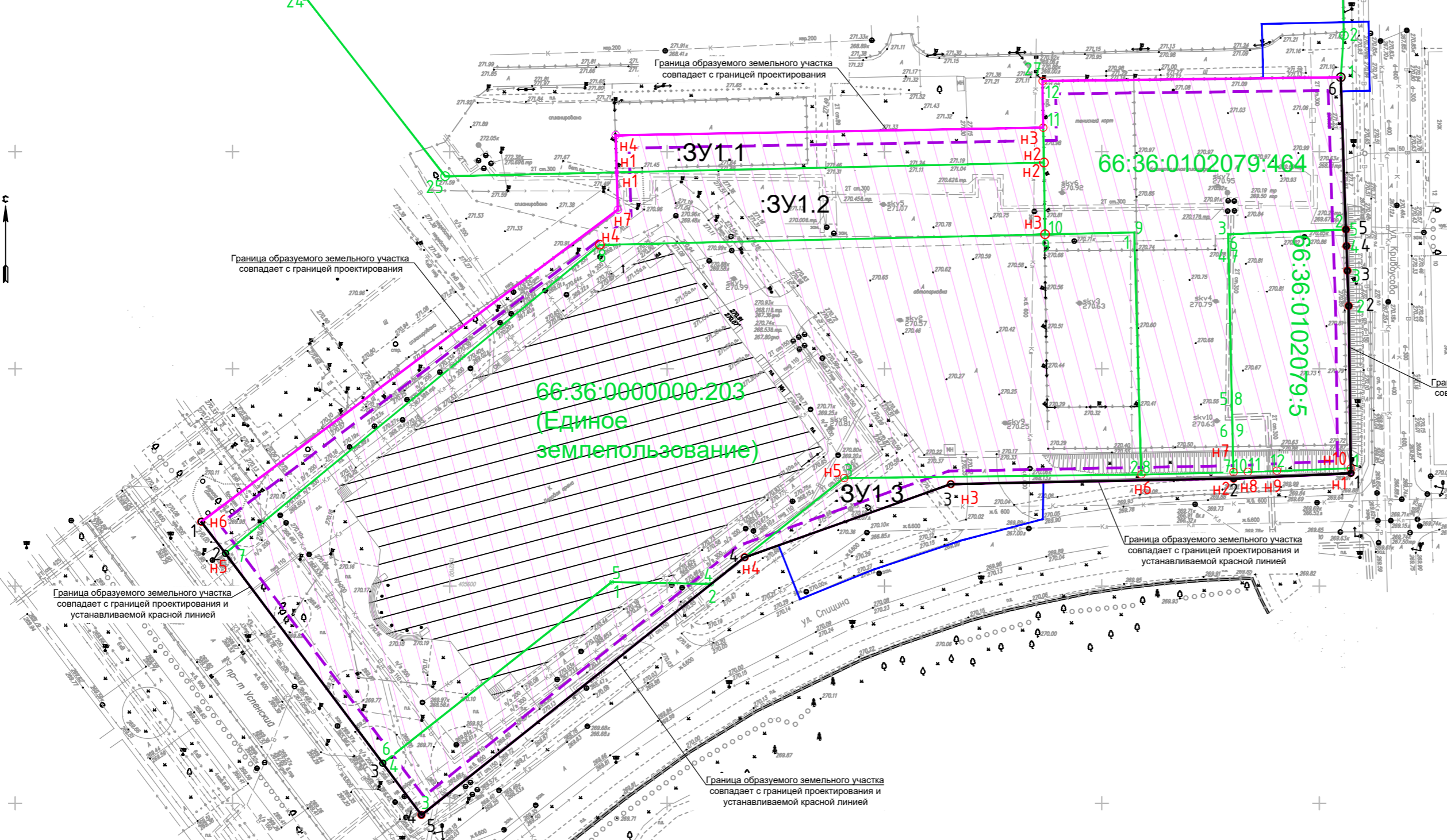
11	405614.81	1532042.81
12	405686.63	1532138.65
13	405703.78	1532138.15
14	405705.55	1532236.5
15	405716.28	1532236.36
16	405716.91	1532287.09
17	405729.41	1532286.80
18	405729.95	1532311.37
19	405714.03	1532311.58
20	405713.91	1532305.06
21	405682.08	1532306.12
22	405678.28	1532306.26
23	405672.58	1532306.46
24	405664.48	1532306.76
1	405625.94	1532307.26




**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

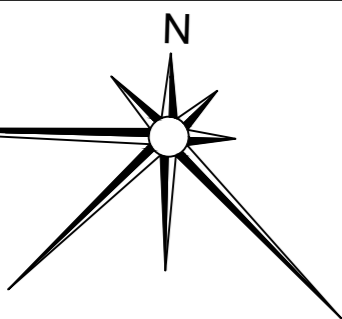
-  Устанавливаемая красная линия
-  Граница части планируемого элемента планировочной структуры / Граница проектирования
-  Образующий земельный участок
-  Граница существующего земельного участка в соответствии с ЕГРН
-  Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства / Граница допустимого места размещения объекта капитального строительства
-  Граница публичного сервитута\*
-  Объекты капитального строительства существующие
-  Поворотная точка границы существующего земельного участка в соответствии с ЕГРН
-  Поворотная точка границы образуемого земельного участка
-  Поворотная точка устанавливаемой красной линии
-  Поворотная точка границы проектирования / Поворотная точка границы части планируемого элемента планировочной структуры

\* Публичный сервитут в границах планируемой части элемента планировочной структуры отсутствует



				111.1-ПМТ-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.	Кол.уч.	Лист	Н док	Подпись	Дата	
		Разработ.	Михайлова	<i>Сидя</i>	09.24	
				Стадия	Лист	Листов
				ПМТ	1	-
				Чертеж межевания 1 этап. М 1:1000		
						
ГИП		Ждахин		<i>Ждахин</i>		09.24

Согласовано:	
Визинг:	И
Подпись и дата:	
Инв.№ подл.:	

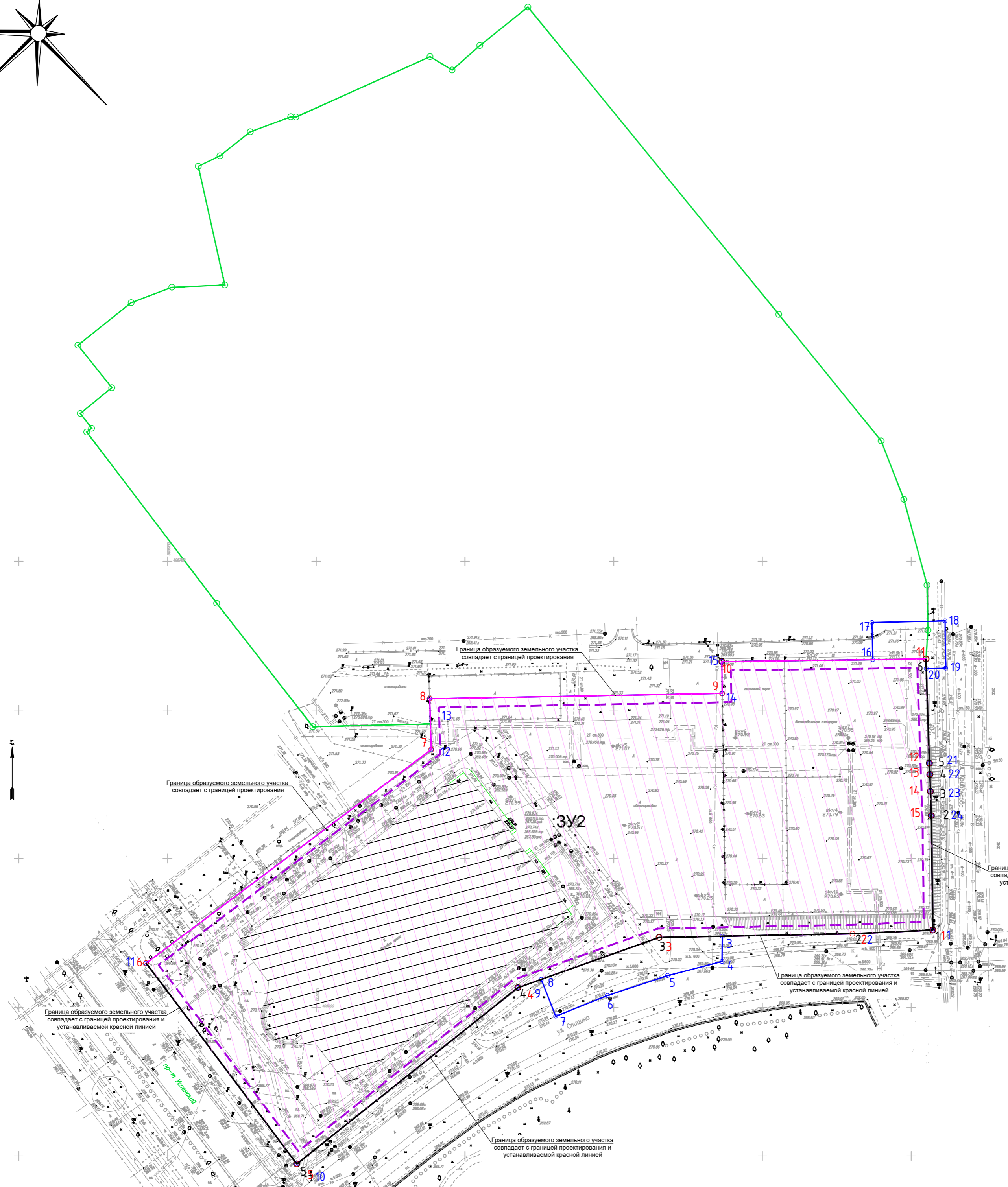


### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Устанавливаемая красная линия
-  Граница части планируемого элемента планировочной структуры / Граница проектирования
-  Образующий земельный участок
-  Граница существующего земельного участка в соответствии с ЕГРН
-  Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства / Граница допустимого места размещения объекта капитального строительства
-  Граница публичного сервитута\*
-  Объекты капитального строительства существующие
-  Поворотная точка устанавливаемой красной линии
-  Поворотная точка границы проектирования / Поворотная точка границы части планируемого элемента планировочной структуры
-  Поворотная точка границы существующего земельного участка в соответствии с ЕГРН
-  Поворотная точка границы образуемого земельного участка

\* Публичный сервитут в границах планируемой части элемента планировочной структуры отсутствует

Согласовано:									
Взам.инв. N									
Подпись и дата									
Инв. N подл.									



Система координат МСК66

111.1-ПМТ.ОЧ				
Строительство здания 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))				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись Дата
Разработ.	Михайлова	<i>Слав</i>	09.24	
			Стадия	Лист
			ПМТ	2
			Листов	-
Чертеж межевания 2 этап. М 1:1000				
ГИП	Ждахин	<i>Ждахин</i>	09.24	

