



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	111.1-ППТ-ОЧ.С			
Разраб.		Михайлова			09.24	Содержание тома 1	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Ждахин			09.24		ППТ	1	1
Н.контр.		Калачев			09.24		 ЦЕРТОГ АРХИТЕКТУРНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО		

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 «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)» 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 22.07.21 №49-4);
- 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 – Спицына - 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 – Озеленение территории общего пользования. 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%.

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

Граница проекта планировки определена с учетом площади восстановления благоустройства по ул.Спицына 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

Положение о характеристиках объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования проектируемого объекта

Проектируемый участок расположен на пересечении улиц пр.Успенский-Спицына-Кривоусова. Проспект Успенский и ул.Кривоусова являются дорогами регионального значения, ул.Спицына – 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.Спицына: 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.Спицына. 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.Спицына устанавливается КПП.

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.

Парковка сотрудников и посетителей предусматривается на вновь устраиваемых парковках.

3 Положения об очередности планируемого развития территории

Территория, подлежащая развитию, является частью элемента планировочной структуры –района Центральный 1. Проектируемое здание является пристроем к существующему зданию ледовой арены. 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.

