

общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"
СРО N75 от 25 июля 2012 года

*Документация по планировке территории,
ограниченной пер. Тореза, ул. Театральная, земельными участками
с кадастровыми номерами 74:30:0401011:1018, 74:30:0401011:1066,
74:30:0401011:27 в г. Копейске*

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

*Том 2 – Материалы по обоснованию проекта планировки
ШИФР: 035.2021-002-ДПТ*

2021 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА N 2

Лист	Наименование	Примечание
1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	
2	СОСТАВ ПРОЕКТА	
3	ОБЩИЕ ДАННЫЕ. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ. ЦЕЛЬ РАБОТЫ.	
4	ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	
5	ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОТВОДОВ	
5	ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЯ. КЛИМАТ	
6	РЕЛЬЕФ. ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКАЯ И ИНЖЕНЕРНО- ГЕОЛОГИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
7	ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	
11	ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
12	СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА	
13	СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ДПТ	
14	СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ	

						035.2021-002-ДПТ		
						Челябинская область, г. Копейск		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории, ограниченной пер. Тореза, ул. Театральная, 3У с КН 74:30:0401011:1018,74:30:0401011:1066, 74:30:0401011:27		
						Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	1	14
ГАП	Флитер					Содержание тома		
ГИП	Михеева							
						ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примеч.
035.2021-001-ДПТ	Том 1. Утверждаемая часть проекта планировки	
035.2021-002-ДПТ	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки	
035.2021-003-ДПТ	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть	
	ПМ, Материалы по обоснованию ПМ	

Согласовано:

Взам.инв.№

Подп. дата

Инв.№.подп.

						035.2021-002-ДПТ		
						Челябинская область, г. Копейск		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории, ограниченной пер. Тореза, ул. Театральная, ЗУ с КН 74:30:0401011:1018,74:30:0401011:1066, 74:30:0401011:27		
						Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	2	
ГАП	Флигер					Состав проекта		
ГИП	Михеева							
						ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие данные

Территория, в отношении которой разработана документация по планировке территории (проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории), расположена в центральной части Потанинского жилого массива г. Копейска. Территория проектирования ограничена с севера – ул. Театральная, с востока – пер. Тореза, с юга – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0401011:27, с запада – земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0401011:1066, 74:30:0104011:1018.

2. Основания для проектирования

Основания для разработки документации по планировке территории:

- Постановление администрации Копейского городского округа от 27.01.2021 № 113-п;
- задание на разработку документации по планировке территории, подготовленное администрацией Копейского городского округа.

3. Исходные данные для проектирования

Исходными данными для разработки документации по планировке территории являются:

- Генеральный план города Копейска, утвержденный Собранием депутатов Копейского городского округа 26.08.2020 № 911-МО;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 26.08.2020 № 912-МО.
- кадастровый план территории кадастровый квартал 74:30:0401011.

4. Цель работы

Основными целями разработки документации по планировке территории являются:

- корректировка границ элементов планировочной структуры, границ зон проектируемой застройки, границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельных параметров разрешенного строительства, определение местоположения образуемых и

					035.2021-002-ДПТ	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

изменяемых земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории.

5. Характеристика проектируемой территории

Город Копейск – крупный промышленный центр Южного Урала. Город Копейск расположен к востоку от г. Челябинска и связан с ним двумя транспортными магистралями: железнодорожной магистралью - Самара – Челябинск – Курган и автомобильной магистралью - Копейское шоссе – проспект Победы.

Общегородской центр формируется в районе улиц Ленина – Коммунистического проспекта – проспекта Ильича – улицы Гольца – улицы Кожевникова – проспекта Славы – проспекта Победы.

В центральном ядре города находятся все крупные учреждения культурно-бытового назначения.

Потанинский жилой массив расположен в северной части г. Копейска и связан с его центром автомобильной дорогой общего пользования регионального или межмуниципального значения «Копейск – Потанино», являющейся продолжением ул. Борьбы.

Территория, в отношении которой выполнена разработка документации по планировке территории, расположена в центральной части Потанинского жилого массива, южнее ул. Театральная.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа проектируемая территории расположена в зоне Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Существующая застройка представлена существующими 2-х этажными жилыми домами.

В границах проектируемой территории также расположены разрушенные хозяйственные постройки.

Ведомость существующих земельных отводов в соответствии с кадастровым планом территории приведена в таб. 1

					035.2021-002-ДПТ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Ведомость отводов

Таб.1

№№ на плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0401011:1017	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Театральная, 7	383 +/-7	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
2	74:30:0401011:14	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание слесарной мастерской. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, рп Потанино, ул Тореза, д 6а	49 +/- 1.60	Земли населённых пунктов	для хозяйственной деятельности

В границах проектирования расположены многоквартирные жилые дома № 5, 5а по ул. Театральная в г. Копейске. Земельные участки, занимаемые данными жилыми домами, по состоянию на 1 апреля 2021 года не сформированы.

6. Характеристика природных условий территории. Климат

Климат города Копейска континентальный с холодной продолжительной малоснежной зимой и теплым сухим летом.

По строительно-климатическому районированию территория относится к строительно-климатической зоне IV. Расчетная зимняя температура для проектирования отопления – минус 38⁰С. Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Лето длится более 4-х месяцев с начала мая до середины сентября, средняя температура июля 18⁰С, абсолютный максимум 39⁰С.

В среднем за год территория относится к зоне слабо засушливого увлажнения. За год выпадает около 400 мм осадков. Летние осадки значительно превышают зимние и выпадают в виде кратковременных ливней.

В течение всего года, особенно зимой, преобладают юго-западные и западные ветры. Среднегодовая скорость ветра 4,6 м/сек, усиление ветра отмечается весной и осенью. Число дней с ветром более 15 м/с колеблется в зависимости от степени защищенности места в пределах 15-20 дней в среднем за год. Зарегистрированная максимальная скорость ветра - 20

м/сек. Суммарная солнечная радиация за год достигает 100 ккал/см² в год. Зона влажности – сухая. Район – несейсмичный.

7. Рельеф.

Гидрогеологическая и инженерно-геологическая характеристика

Согласно материалам Генерального плана Копейского городского округа и материалам ранее выполненных инженерно-геологических изысканий территория г. Копейска в геоморфологическом отношении расположена в пределах Притобольской равнины, входящей в состав Западно-Сибирской низменности, вблизи ее сочленения с Зауральским пенеппелом, с бугристо-западинными и гривно-ложбинными микроформами рельефа.

Типичными для Притобольской равнины является наличие бессточных территорий. Северо-западную часть одной из таких территорий занимает и город Копейск, поверхностный сток которого собирают бессточные озера Курлады на юго-востоке, и озеро Шелюгино – на северо-западе. Проектируемая территория находится севернее озера Шелюгино, территория не затопляется. Высотные отметки поверхности колеблются от 205.0 до 206.0 м.

Территория проектирования находится внутри жилой застройки. Поверхность частично отсыпана, частично зарастает в вегетативный период густой растительностью.

Особо охраняемых природных территорий на территории Копейского городского округа нет.

Согласно генеральному плану Копейского городского округа территории, благоприятные для строительства, включают застроенные территории в границах охраняемого целика, территории, расположенные южнее и юго-восточнее пос. Потанино, юго-западнее пос. Старокамышинск, территории жилой массив Горняк, западнее оз. Курлады, в окрестностях пос. Заозерный и с. Калачево.

Эти территории требуют незначительной инженерной подготовки. Основанием фундаментов зданий и сооружений будут являться глины, суглинки, на отдельных участках пески, с нормативным давлением от 1,5 до 2,5 кг/см².

К территориям, не подлежащим застройке, относятся территории шахтных полей. Эти территории заняты результатами деятельности бывших предприятий горнодобывающей промышленности: отвалами, терриконами и пр. Застройка их допускается с разрешения органов управления госфондом недр и Ростехнадзора.

К территориям, не подлежащим застройке, относятся также площади месторождений нерудных ископаемых, диатомитов, кирпичных глин.

Таким образом, Копейский городской округ имеет ограниченный резерв территорий, благоприятных для освоения.

					035.2021-002-ДПТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		6

8. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1. Архитектурно-планировочное решение. Зонирование

Согласно генеральному плану ул. Театральная является магистральной улицей районного значения, пер. Тореза – улица в жилой застройке.

Расположение проектируемой территории в центральной части Потанинского жилого массива и наличие не благоустроенной территории свободной от застройки, позволяет выполнить размещение объекта общественного назначения и размещение необходимых по расчету детских, спортивных площадок, парковок для автотранспорта.

Зонирование проектируемой территории соответствует генеральному плану Копейского городского округа. Территориальная зона – Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами.

8.2. Планировочная и объемно-пространственная структура

Композиция квартала, построенная по принципу перимитральной застройки, сохраняется и поддерживается размещением 2-х этажного здания магазина.

Размещение данного объекта соответствует зонированию территории согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа.

Планировочное решение квартала обеспечивает хорошее транспортное обслуживание всех жилых домов и проектируемого здания магазина.

Система проездов обеспечивает доступ противопожарной техники и спасательных средств к каждому объекту, расположенному в границах проектирования.

Планировочное решение придомовых территорий обеспечивает расчетное население всеми нормативными площадками отдыха, хозяйственными, физкультурными и открытыми временными автостоянками.

Все площадки оборудуются в полном объеме всеми необходимыми видами малых архитектурных форм и элементов благоустройства, площадками для сбора ТБО.

Планировочное решение жилой застройки квартала обеспечивает хорошие условия для проживания населения с учетом всестороннего его обслуживания.

Для обоснования принимаемых решений по размещению объекта был произведен расчет необходимого количества парковочных мест (Раздел Организации транспорта и улично-дорожной сети).

					035.2021-002-ДПТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		7

Общий объем жилого фонда в границах проектирования сохраняется и составляет 1033,48м².

8.3. Расчет численности населения

Расчетное население планируемой территории определяется на основе градостроительных документов, определяющих нормы жилищной обеспеченности населения города. Проектом принята норма обеспеченности жилого фонда, которая определена местными нормативами градостроительного проектирования и составляет 20,0 кв.м./чел.

Количество проживающих в границах проектирования– 52 чел. (в при жилой площади жилых домов 1033,48 м²).

8.4. Благоустройство и озеленение территории

Благоустройство дворовых пространств включает в себя создание сети проездов и подъездов к жилым домам, создание всех необходимых функциональных дворовых площадок и мест временного хранения автомобилей – именно эта базовая сеть обеспечивает удобство проживания и обеспечивает поверхностный водоотвод.

Дворовые пространства предназначены для игр детей, досуга взрослых и для отдельных видов хозяйственной деятельности.

Предусмотрено устройство площадок различного функционального назначения:

- площадки для кратковременного отдыха у входов в дома;
- игровые площадки для детей дошкольного возраста, оборудуемые малыми архитектурными формами;
- площадки тихого отдыха;
- площадки для занятий физкультурой с устройством ограждения;
- хозяйственные площадки. Площадки для мусорных контейнеров выполняются с бетонным основанием и ограждающими стенками;
- площадки для автопарковок.

Для занятий физкультурой и спортом жители квартала могут пользоваться дворовой спортивной площадкой, размещенной в южной части проектируемой территории.

Благоустройство территории сопровождается комплексным озеленением внутридворовых пространств, отдельных участков и групп.

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Челябинской области общая площадь территории, занимаемой детскими игровыми площадками, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН.

					035.2021-002-ДПТ	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Данный проект обеспечивает нормативную обеспеченность дворовыми площадками и озеленением. Общая площадь озеленения, включая дворовые площадки составляет 0,5081 га, что составляет 47% от площади квартала.

9. Улично-дорожная сеть

На основании решений, принятых Генеральным планом, ул. Театральная - магистральные улицы районного значения, пер. Тореза – улица в жилой застройке. Категорийность данных улиц, установленная Генеральным планом города, не изменена настоящим проектом и соответствует их профилю.

Размещение здания магазина не привело к необходимости изменения транспортной схемы микрорайона.

Планировочное решение проездов и тротуаров проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов жилья и объектов общественного назначения и исключает транзитное движение транспорта через жилые группы. Ширина внутриквартальных проездов 6,00 метров. Вдоль проездов запроектированы тротуары.

На проектируемой территории предусмотрены места для временного хранения транспортных средств.

Все объекты обеспечиваются автостоянками. Общий принцип размещения стоянок – многофункциональное их использование.

Всего необходимое количество машиномест для 100% удовлетворения потребностям проживающего населения - 31 м/место. Проектом предусмотрено размещение 38 м/мест.

Расчет нормативного количества машино-мест для временного хранения транспортных средств, предусмотренных для жилой и общественной застройки выполнен согласно Региональным и местным нормативам градостроительного проектирования и приведен в таб.2

					035.2021-002-ДПТ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

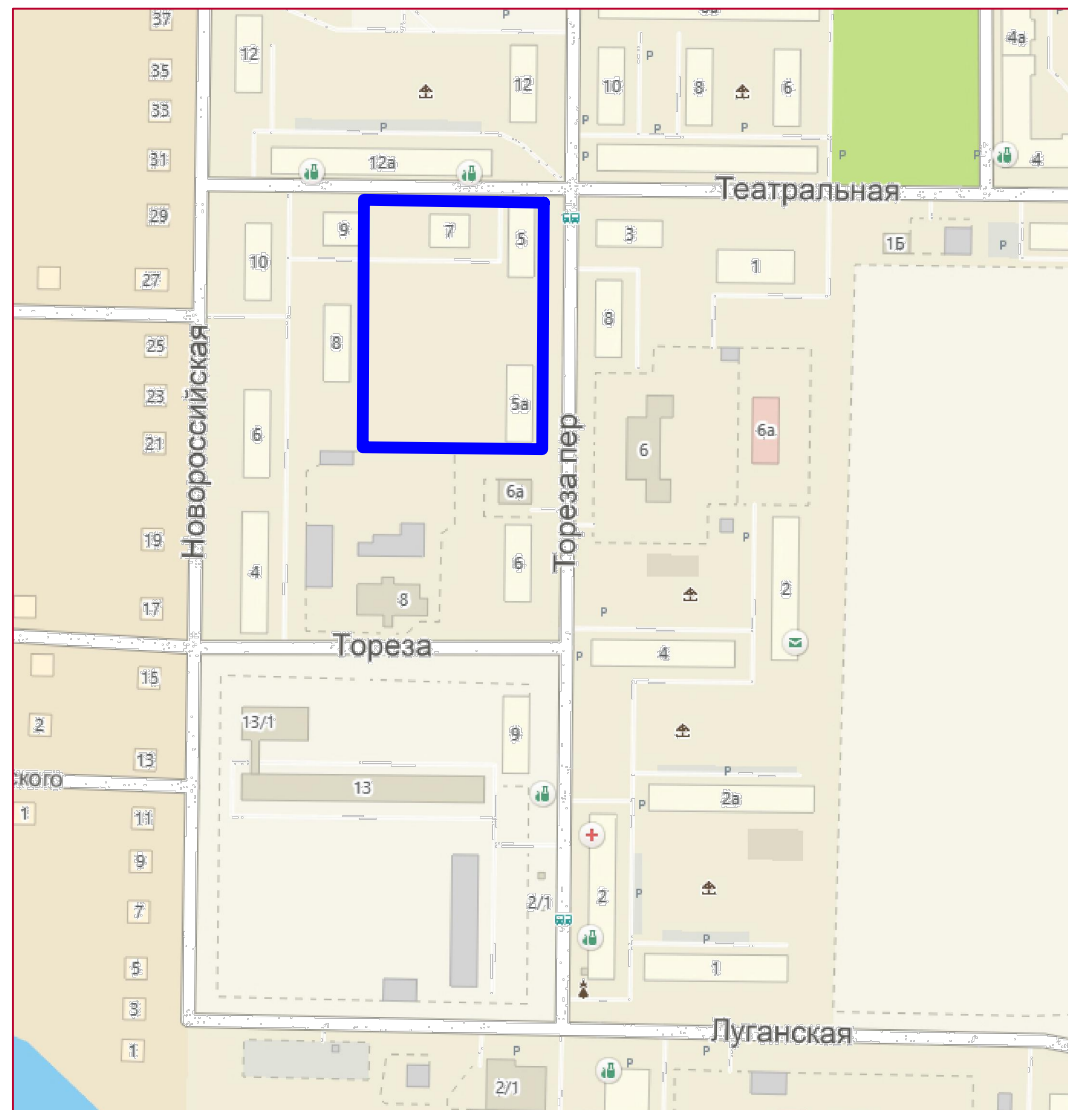
Расчет парковочных мест

Таб.2

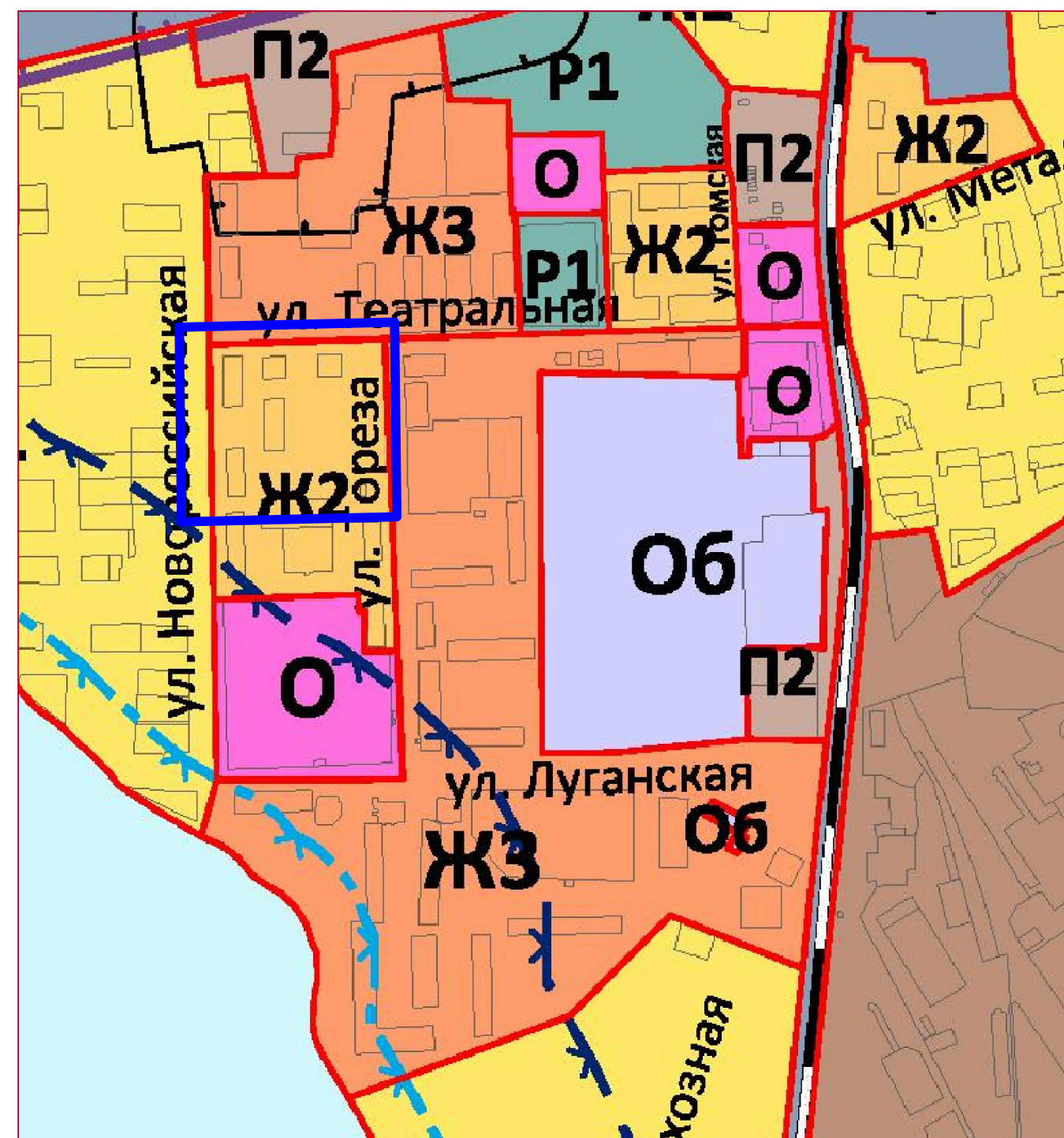
Н н а п л а н	Наименование	Расчетная единица. Кол-во расчетных единиц	Кол-во машино-мест		
			Расчетное	Расчетно е для малоом бильных групп населени я (МГН)	Принято внутри квартала
1.1	Магазин	600м ² общей площади	1м/м на 50м ² общей площади (Региональные нормативы) $600/50=12$ м/мест	1м/м	14 м/м
2.1	Многоквартирный жилой дом № 7 по ул. Театральная (сущ.)	20 жителей	$20 \times 350 / 1000 =$ $=7$ м/мест	1 м/м	7 м/м
3.1	Многоквартирный жилой дом № 5 по ул. Театральная (сущ.)	16 жителей	$16 \times 350 / 1000 =$ 6 м/м	1 м/м	7м/м
4.1	Многоквартирный жилой дом № 5а по ул. Театральная (сущ.)	16 жителей	$16 \times 350 / 1000 =$ 6 м/м	1 м/м	10 м/м
	Итого:		31 м/м	4м/м	38 м/м, в том числе 4 м/м для МГН

**10. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

№ п/ п	Наименование показателей	Единица измерени я	Современно е состояние на 2020 год	Расчетный срок
1.1	Площадь в границах проектирования	га	1,0744	1,0744
	в том числе территории:			
	- малоэтажная жилая застройка	га	0,1095	0,2767
	- объекты коммерческого использования (магазин)	га	-	0,1634
	-совместного использования (вне отводов)	га	0,9600	0,6343
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования (улицы, проезды)	га	0,9855	0,9217
1.3	Коэффициент застройки	%	0,1	0,15
1.4	Коэффициент плотности застройки	%	0,13	0,24
2.	Население			
2.1	Численность населения	чел.	52	52
2.2	Плотность населения	чел./га	48	48
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь существующего и сохраняемого жилого фонда	тыс. м ² общей площади квартир	1,033	1,033
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2



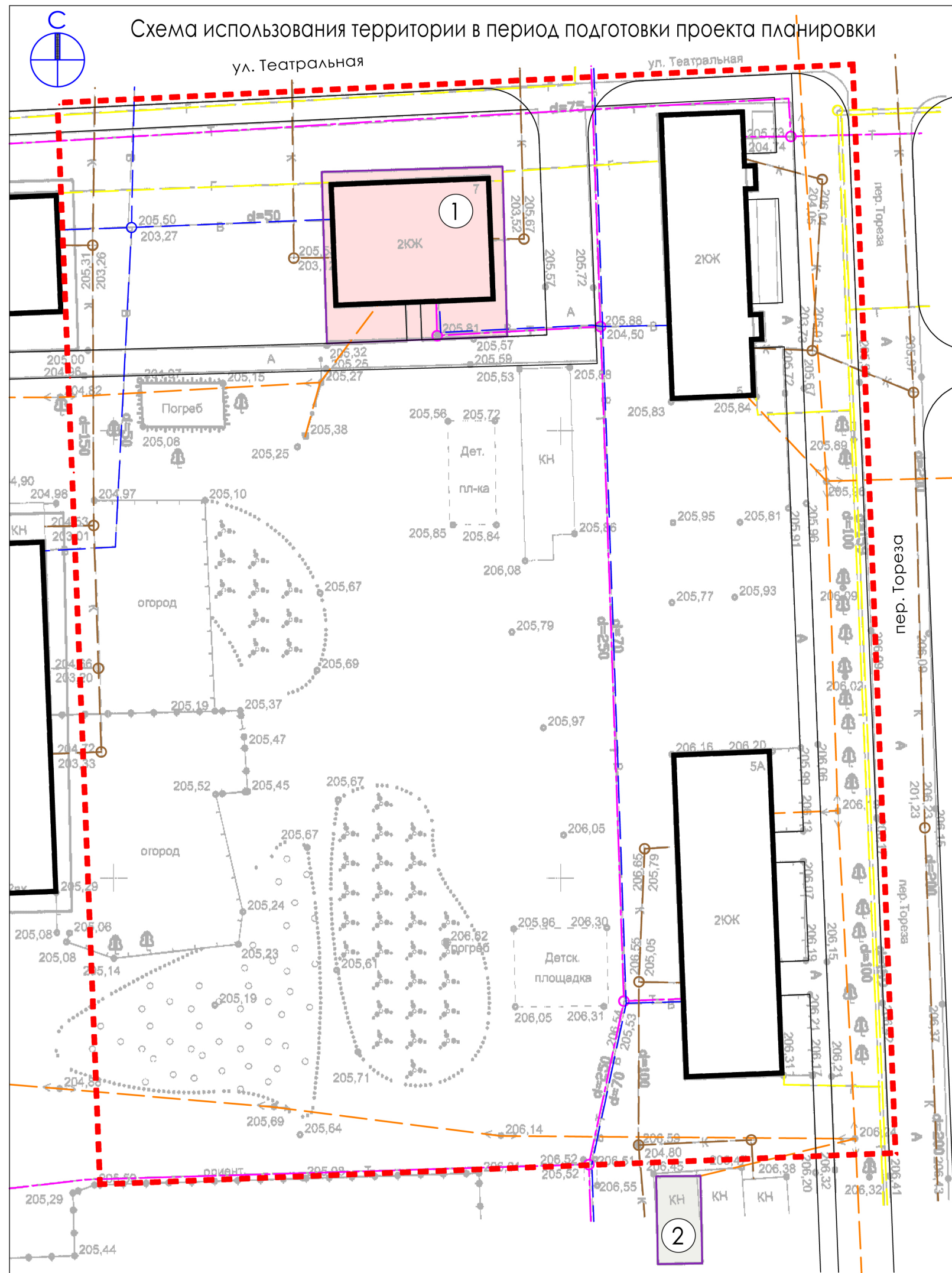
A vertical line with an arrow pointing upwards. The letter 'C' is at the top of the arrow, and the letter 'Ю' is at the base of the line.



Согласовано:

Инв.№.подп.	Подп. дата	Взам.инв.№

						035.2021-002-ДПТ			
						Челябинская область, г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндоп.	Подпись	Дата				
						Документация по планировке территории, ограниченной пер. Тореза, ул. Театральная, ЗУ с КН 74:30:0401011:1018, 74:30:0401011:1066, 74:30:0401011:27	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	12	
ГАП		Флистер				Схема размещения территории в структуре города.	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Мухеева							



ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОТВОДОВ

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0401011:1017	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Театральная, 7	383 +/-7	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
2	74:30:0401011:14	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание слесарной мастерской. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, рп Потанино, ул Тореза, д 6а	49 +/-1.60	Земли населённых пунктов	Для хозяйственной деятельности

В границах проектирования расположены многоквартирные жилые дома № 5, 5а по ул. Театральная в г. Копейске. Земельные участки, занимаемые данными жилыми домами, по состоянию на 1 апреля 2021 года не сформированы.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА ПЕРИОД ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1	Площадь в границах проектирования, в т.ч.:	1,0744 га
	Земельных участков, занимаемых жилой застройкой 2-5ти этажными жилыми домами	0,1095
	Земельных участков для хозяйственной деятельности	0,0049
	Совместного использования (вне отводов)	0,9600

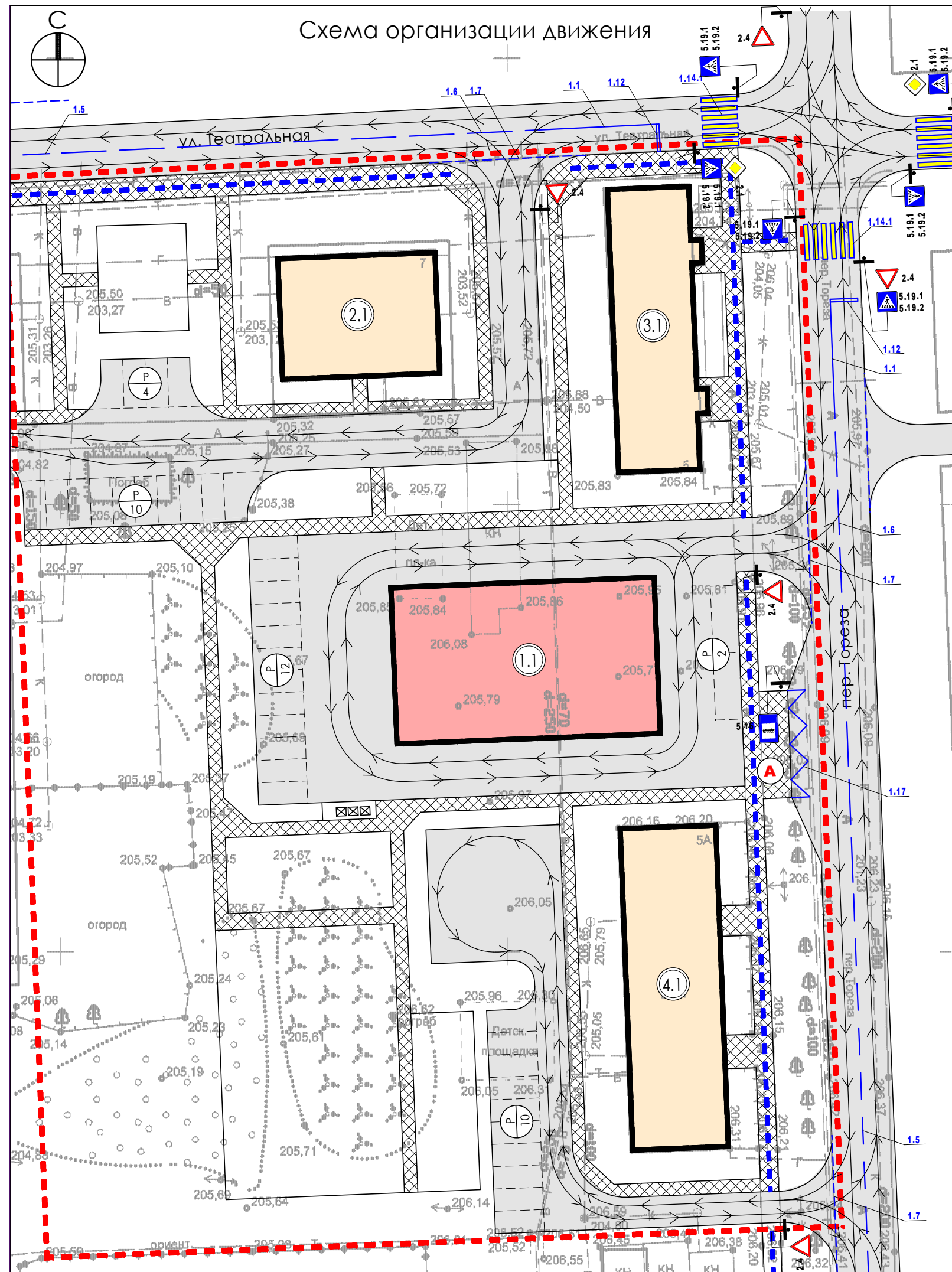
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Теплотрасса
- Газопровод
- Силовой кабель
- Водопровод
- Канализация
- Ливневая канализация
- Граница участка проектирования
- Граница землеотвода

035.2021-002-ДПТ

г. Копейск

ИЗМ.	КОЛИЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Документация по планировке территории, ограниченной пер. Тореза, ул. Театральная, земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0104011:1018, 74:30:0104011:1066, 74:30:0104011:27 в г. Копейске	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							П	13	
Руковод. разработал				МИХЕЕВА	04.2021	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки М 1:1000	ООО Проектная мастерская "ГОРОД"		
				БРЕУСЕНКО	04.2021				



РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ

Номер на плане	Наименование	Расчетная единица. Кол-во расчетных единиц	Количество машино-мест		
			Расчетное	Расчетное для маломобильных групп населения (МГН)	Принято
1.1	Магазин	600м2 общей площади	1м/м на 50м2 общей площади (Региональные нормативы) 600/50=12 м/мест	1м/м	14 м/м
2.1	Многоквартирный жилой дом № 7 по ул. Театральная (сущ.)	20 жителей	20х350/1000=7 м/мест	1 м/м	7 м/м
3.1	Многоквартирный жилой дом № 5 по ул. Театральная (сущ.)	16 жителей	16х350/1000=6 м/м	1 м/м	7м/м
4.1	Многоквартирный жилой дом № 5а по ул. Театральная (сущ.)	16 жителей	16х350/1000=6 м/м	1м/м	10 м/м
Итого:			31 м/м	4м/м	38 м/м, в том числе 4 м/м для МГН

Вывод:
Всего необходимое количество машиномест для 100% удовлетворения потребностям проживающего населения - 31 м/место.
Запроектировано:
- в границах проектирования (внутри микрорайона) 38 м/мест
(в т.ч. 4 м/м для автотранспорта, принадлежащего маломобильной категории граждан).

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания
- Существующие здания
- Проезды
- Тротуары
- (5.1) - Номер объекта на плане
- (P/5) - Парковочные места открытой автостоянки
- Граница участка проектирования
- Движение транспорта
- Движение пешеходов
- 1.1 - Дорожная разметка ГОСТ Р 51256-99, ГОСТ 52289-2004
- (A) - Остановка общественного транспорта
- 5.19.1 5.19.2 - Дорожный знак ГОСТ Р 52289-2004, ГОСТ 52289-2004

035.2021-002-ДПТ

г. Копейск

ИЗМ.	КОЛИЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Документация по планировке территории, ограниченной пер. Тореза, ул. Театральная, земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0104011:1018, 74:30:0104011:1066, 74:30:0104011:27 в г. Копейске	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							П	14	
Руковод.					04.2021	Схема организации движения М 1:1000	ООО Проектная мастерская "ГОРОД"		
разработал					04.2021				