

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

*Документация по планировке территории,
ограниченной земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:266,
территорией ГСК "Октябрьский", земельными участками с кадастровыми номерами
74:30:0803004:936, 74:30:0803004:43 в г. Копейске*

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 2 – Материалы по обоснованию проекта планировки

ШИФР: 065.2021–002–ДПТ

2021 год

СОСТАВ ПРОЕКТА

| <i>Обозначение</i> | <i>Наименование</i> | <i>Примеч.</i> |
|-------------------------|---|----------------|
| <i>065.2021-001-ДПТ</i> | <i>Том 1. Утверждаемая часть проекта планировки</i> | |
| <i>065.2021-002-ДПТ</i> | <i>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки</i> | |
| <i>065.2021-003-ДПТ</i> | <i>Том 3. Проект межевания территории. Основная часть</i> | |
| | <i>ПМ, Материалы по обоснованию ПМ</i> | |

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. №. подл.

| | | | | | | | | | |
|-------------|----------------|-------------|--------------|----------------|-------------|--|--|-------------|---------------|
| | | | | | | <i>065.2021-002-ДПТ</i> | | | |
| | | | | | | <i>Челябинская область, г. Копейск</i> | | | |
| <i>Изм.</i> | <i>Кол.уч.</i> | <i>Лист</i> | <i>Ндок.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> | <i>Документация по планировке территории, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0803004:266, территорией ГСК "Октябрьский", ЗУ с КН 74:30:0803004:936, 74:30:0803004:43</i> | <i>Стадия</i> | <i>Лист</i> | <i>Листов</i> |
| | | | | | | | <i>ДПТ</i> | <i>2</i> | |
| <i>ГАП</i> | <i>Флигер</i> | | | | | <i>Состав проекта</i> | <i>ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"</i> | | |
| <i>ГИП</i> | <i>Михеева</i> | | | | | | | | |

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 восточной части Октябрьского жилого массива г. Копейска, и ограничена с севера – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:266, с востока - территорией ГСК "Октябрьский", с юга земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:936, с запада - земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:43.

2. Основания для проектирования

Основания для разработки документации по планировке территории:

- Постановление администрации Копейского городского округа от 28.07.2021 № 1753-п;
- задание на разработку документации по планировке территории, подготовленное администрацией Копейского городского округа;
- задание на проектирование Заказчика.

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 с изменениями, утвержденными Решением СД Копейского городского округа от 29.09.2021 № 261-МО;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Копейского городского округа, утвержденные Решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО;
- кадастровый план территории кадастровый квартал 74:30:0803004.

4. Цель работы

Основными целями разработки документации по планировке территории являются:

- корректировка границ элементов планировочной структуры, границ зон проектируемой застройки, границ территорий общего пользования,

| | | | | | | |
|------|------|---------|---------|------|------------------|------|
| | | | | | 065.2021-002-ДПТ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум | Подпись | Дата | | 3 |

Ведомость отводов

Таб.1

| №№ На плане | Кадастровый номер | Объект | Адрес | Площадь | Категория земель | Вид разрешенного использования земельного участка |
|-------------------|-------------------|----------------------|---|----------------|--------------------------------|---|
| 1 | 74:30:0803004:244 | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, ул. Гагарина, 9Г | 200 +/- 5 | Земли населенных пунктов | для эксплуатации автомойки с боксом для легковых автомобилей |
| 2 | 74:30:0803004:936 | Земельный участок | Российская Федерация, Челябинская область, город Копейск, улица Российская, дом 2Е | 400 +/- 7 | Земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства |
| 3 | 74:30:0803004:266 | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, ул Гагарина, 9 | 6832 +/- 29 | Земли населенных пунктов | для учебно- воспитательной деятельности |
| 4 | 74:30:0803004:35 | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, рп Октябрьский, ул Российская, 2д | 1500 +/- 14 | Земли населенных пунктов | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 5 | 74:30:0803004:43 | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, рп. Октябрьский, ул. Гагарина | 1000 +/- 2 | Земли населенных пунктов | для строительства индивидуального жилого дома |
| 6 | 74:30:0803004:184 | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, ул. Гагарина | 264 +/- 0.6 | Земли населенных пунктов | Для ведения личного подсобного хозяйства |

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

| | | | | | | | | | |
|------|------|---------|---------|------|------------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Лист | № докум | Подпись | Дата | 065.2021-002-ДПТ | | | | 5 |

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.

Инженерно-геологическая характеристика

Рельеф проектируемой территории спланирован в результате хозяйственной деятельности человека. Территория имеет значительное понижение рельефа в юго-восточном направлении (абсолютные отметки 226,7 м в северной части и 222,9 м в южной части). В южной части территории расположен искусственный водоем для приема ливнестоков с прилегающей территории.

В геоморфологическом отношении участок изысканий представляет собой аккумулятивно-морскую равнину с абсолютными отметками 160 – 200 м, с большим количеством западин, занятым озерами, болотами. Коренные породы, представленные интрузивными, вулканогенными, метаморфическими и осадочными породами, перекрыты мощным (30 – 100 м) чехлом палеоген-неогеновых и пролювиально-делювиальных, озерных и озерно-болотных отложений.

Территория приурочена к Западно-Сибирскому сложному бассейну пластовых безнапорных и напорных вод. Согласно принятой схеме гидрогеологического районирования район работ расположен в пределах западной окраины Тобольского артезианского бассейна, для которого характерно этажное залегание водоносных и водоупорных горизонтов и комплексов.

В геоморфологическом отношении территория расположения участка изысканий согласно геоморфологической карты Урала масштаба М 1:500000 под ред. А.П. Сигова территория располагается на восточном склоне Южного Урала в пределах континентально-морской аккумулятивной равнины Зауралья с большим количеством западин, занятыми озерами и болотами. Территория изысканий представляет собой поверхность выравнивания аккумулятивного аллювиального генезиса, позднепалеозойского возраста.

В геолого-литологическом строении района работ принимают участие палеогеновые глинистыми отложениями. С поверхности развиты техногенные грунты.

| | | | | | | | |
|------|------|---------|---------|------|--|------------------|------|
| | | | | | | 065.2021-002-ДПТ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум | Подпись | Дата | | | 6 |

8. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1. Архитектурно-планировочное решение. Зонирование

Согласно генеральному плану и Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа территория проектирования расположена в зоне Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, а также в совмещенной санитарно-защитной зоне ГСК «Октябрьский» и котельной.

Согласно сведениям из ЕГРН ограничения, обременения, зоны с особыми условиями использования территорий в границах проектирования не установлены.

8.2. Планировочная и объемно-пространственная структура

Существующее здание автомойки с боксом для легковых автомобилей площадью 174,3м² введено в эксплуатацию в 2011 году. До начала строительства был подготовлен проект обоснования размера санитарно-защитной зоны для автомойки с боксом легковых автомобилей по ул. Гагарина, 9-г в г. Копейске. Согласно данному проекту подготовлено Решение главного государственного санитарного врача по Челябинской области от 16.02.2009 № 05/23/2-1075-09 об установлении санитарно-защитной зоны данного объекта по границе территории автомойки с гаражным боксом.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа территория проектирования расположена в зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами. В связи с тем, что данное обстоятельство препятствует предпринимательской деятельности собственника объекта недвижимости, им направлено заявление в администрацию Копейского городского округа для внесения изменений в ПЗЗ в части дополнения градостроительного регламента условно-разрешенным видом использования земельных участков «Объекты дорожного сервиса».

Документацией по планировке территории согласно заданию на проектирование предлагается реконструкция нежилого здания автомойки с боксом для легкового автотранспорта. Реконструкция здания предусматривает увеличение общей площади объекта до 265м² и увеличение площади застройки до 290м².

Согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 пункт 3.17 для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

| | | | | | | | | | | |
|------|------|---------|---------|------|------------------|--|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | |
| Изм. | Лист | № докум | Подпись | Дата | 065.2021-002-ДПТ | | | | | 7 |

Реконструкция данного объекта недвижимости позволит более качественно и экономически целесообразно использовать земельный участок, расположенный восточнее существующего здания. На данном участке в настоящее время расположены разрушенные бесхозные постройки.

Подъезд к зданию автомойки сохраняется существующий - с ул. Гагарина по проезду к территории ГСК "Октябрьский".

Планировочное решение застройки обеспечивает хорошее транспортное обслуживание всех объектов капитального строительства, расположенных в границах проектирования и на прилегающей территории.

Система проездов обеспечивает доступ противопожарной техники и спасательных средств к каждому объекту микрорайона.

Документацией по планировке территории предусмотрена парковка на 8 м/мест в т.ч. 1 м/место для автотранспорта, принадлежащего маломобильной категории граждан. Парковка для автотранспорта расположена севернее здания автомойки.

Благоустройство и озеленение территории

Благоустройство прилегающей территории включает в себя создание проездов и подъездов к объектам, расположенным в границах проектирования и на прилегающей территории, гостевых парковок, озеленение газонов и высадка зеленых насаждений.

Общая площадь озеленения составляет 0,2938 га, что составляет 62% от площади территории в границах проектирования.

9. Улично-дорожная сеть

Подъезд к зданию автомойки в настоящее время осуществляется с ул. Гагарина, по внутриквартальному проезду к территории ГСК «Октябрьский».

Реконструкция здания автомойки не влечет за собой изменение существующей схемы движения автотранспорта.

Планировочное решение проездов и тротуаров проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех объектов с прилегающих улиц. Ширина внутриквартального проезда 6,0 метров. Вдоль проезда расположен существующий тротуар.

На проектируемой территории предусмотрены места для временного хранения транспортных средств. Документацией по планировке территории выполнено размещение парковки для легкового автотранспорта на 8 м/мест (в т.ч. 1 м/место для автотранспорта, принадлежащего маломобильной категории граждан).

| | | | | | | |
|------|------|---------|---------|------|------------------|------|
| | | | | | 065.2021-002-ДПТ | Лист |
| Изм. | Лист | № докум | Подпись | Дата | | 8 |

В границах проектирования отсутствуют иные объекты капитального строительства, которые должны быть обеспечены парковочными местами.

В связи с тем, что в Местных нормативах градостроительного проектирования Копейского городского округа отсутствует норматив расчета мест хранения автомобилей для предприятий по обслуживанию автотранспорта, расчет количества машино-мест для временного хранения транспортных средств выполнен с учетом количества сотрудников автомойки и количества обслуживаемого автотранспорта.

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

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2021 год | Расчетный срок |
|------------|---|-------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1.1 | Площадь в границах проектирования | га | 0,4708 | 0,4708 |
| | в том числе территории: | | | |
| | - объекты обслуживания автотранспорта | га | 0,0200 | 0,0300 |
| | -совместного использования (вне отводов) | га | 0,4508 | 0,4408 |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования (улицы, проезды) | га | 0,0980 | 0,1480 |
| 1.3 | Коэффициент застройки | % | 0,04 | 0,06 |
| 1.4 | Коэффициент плотности застройки | % | 0,04 | 0,06 |

Баланс территории

| № поз | Наименование | Площадь, га | соотношение, % |
|----------|--|---------------|----------------|
| 1 | Площадь в границах проектирования, в том числе: | 0,4708 | 100 |
| | | | |
| 1.1 | Площадь застройки | 0,0290 | 6,2 |
| 1.2 | Площадь покрытий | 0,1480 | 31,4 |
| 1.3 | Площадь озеленения | 0,2938 | 62,4 |

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

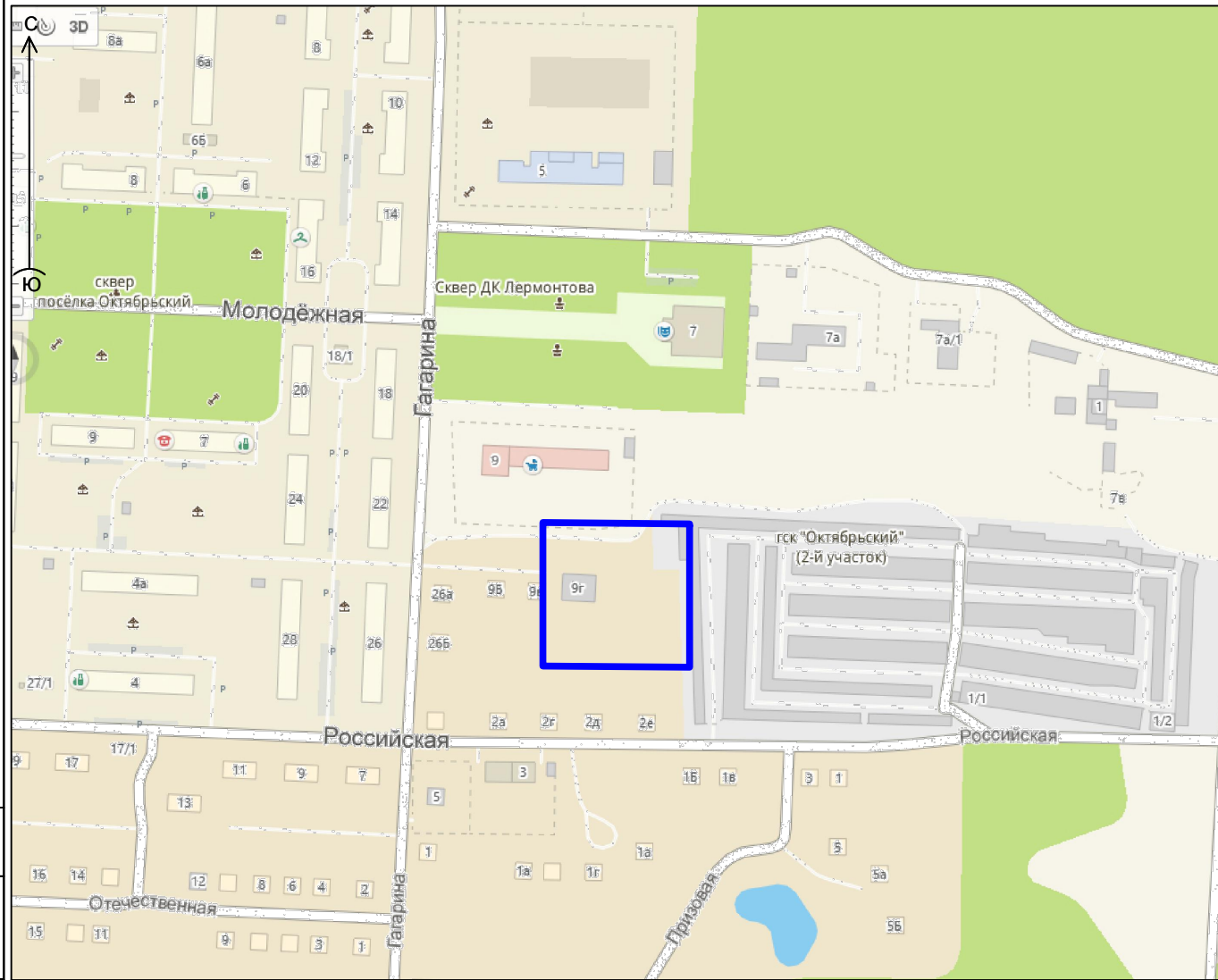
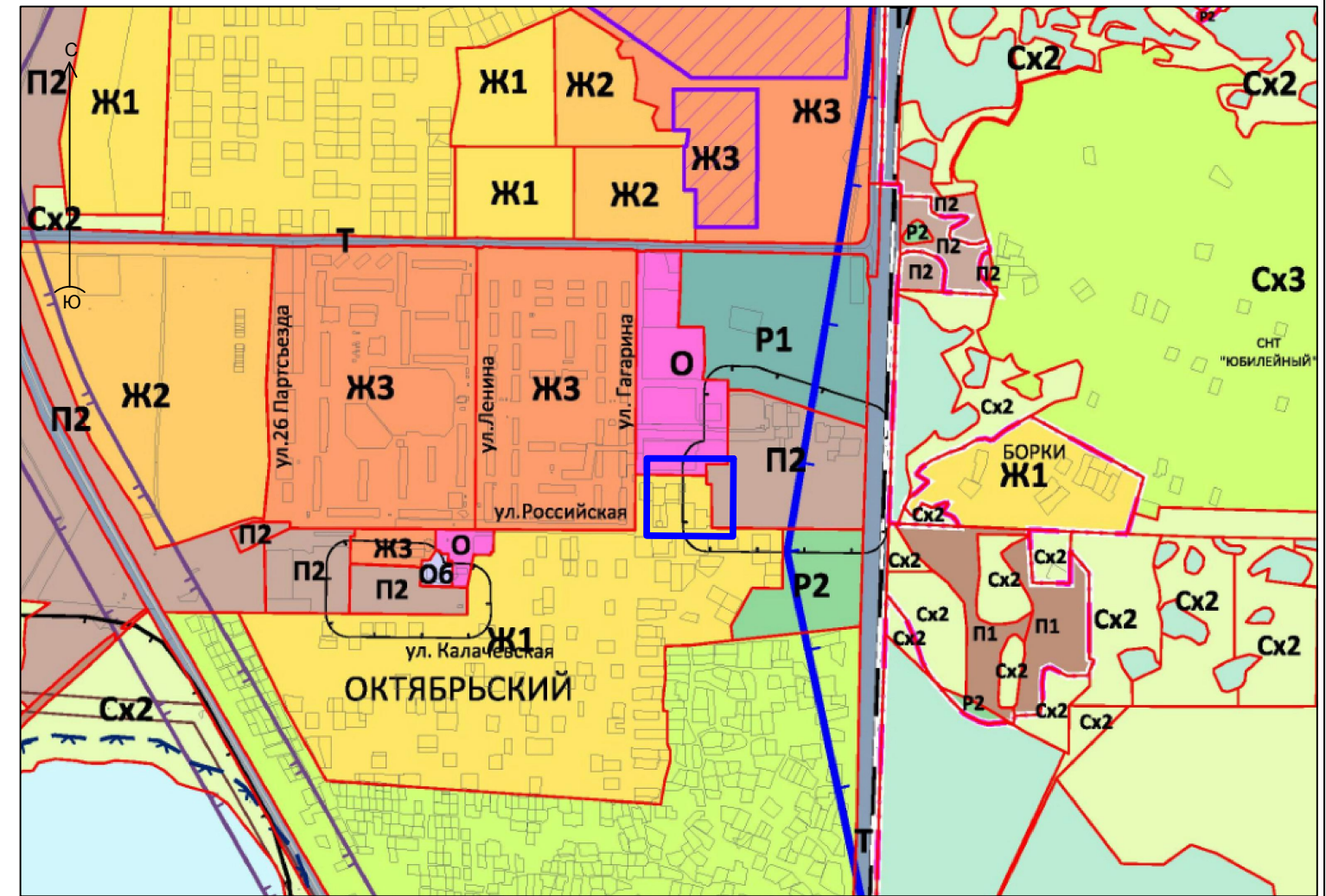


СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА (ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОПЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

— Границы проектирования

Общие данные:

Территория, в отношении которой разработана документация по планировке территории (проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории), расположена в восточной части Октябрьского жилого массива г. Копейска и ограничена с севера - земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:266, с востока - территорией ГСК "Октябрьский", с юга земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:936, с запада - земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:43.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа территория проектирования расположена в зоне Ж1- зон застройки индивидуальными жилыми домами.

065.2021-002-ДПТ

Челябинская область, г. Копейск

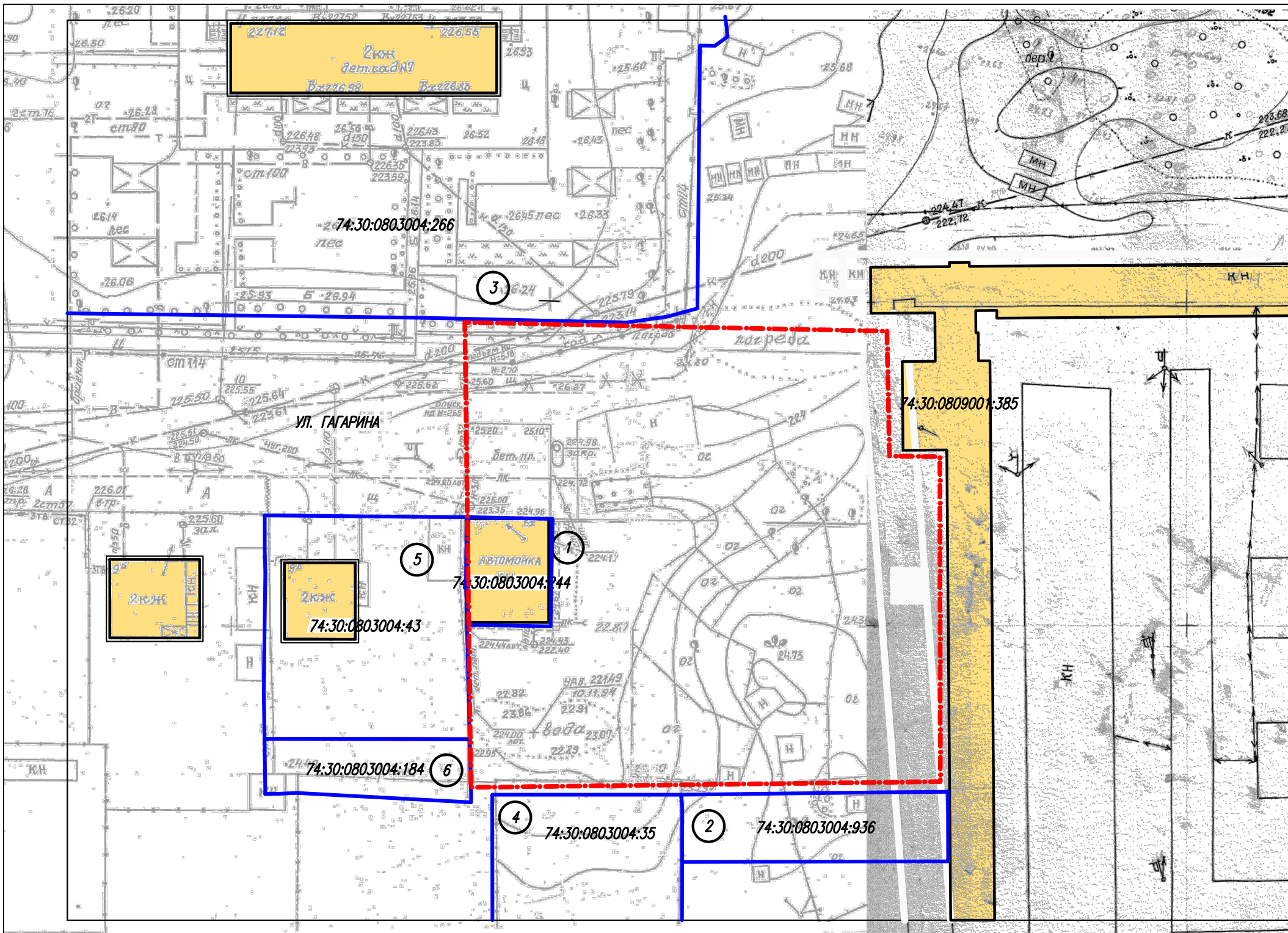
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Ндоп. | Подпись | Дата | Документация по планировке территории, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0803004:266, территорией ГСК "Октябрьский", ЗУ с КН 74:30:0803004:936, 74:30:0803004:43 | Стадия | Лист | Листов |
|------|---------|---------|-------|---------|------|---|----------------------------------|------|--------|
| | | | | | | | ДПТ | 10 | |
| ГАП | | Флигер | | | | Схема размещения планируемой территории в структуре города. Общие данные | ООО "Проектная мастерская ГОРОД" | | |
| ГИП | | Михеева | | | | | | | |

Согласовано:

Взам.инв.№

Подп. дата

Инв.№.подл.



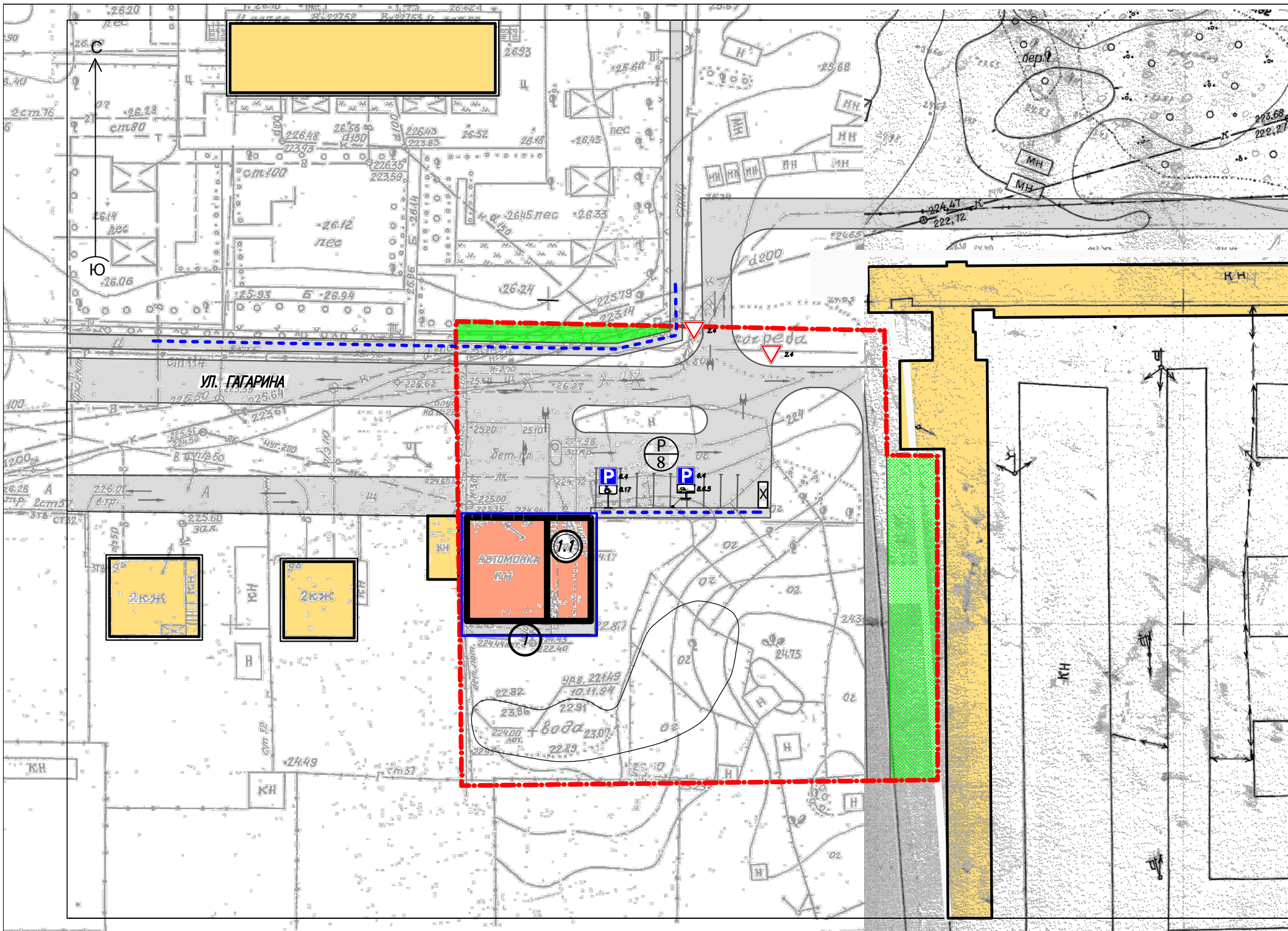
ВЕДОМОСТЬ ОТВОДОВ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

| №№ На плане | Кадастровый номер | Объект | Адрес | Площадь | Категория земель | Вид разрешенного использования земельного участка |
|-------------|---|-------------------|--|-------------|--------------------------|--|
| 1 | 74:30:0803004:244 | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, ул. Гагарина, 9Г | 200 +/- 5 | Земли населенных пунктов | для эксплуатации автомойки с боксом для легковых автомобилей |
| 2 | 74:30:0803004:936 (количество контуров - 1) | Земельный участок | Российская Федерация, Челябинская область, город Копейск, улица Российская, дом 2Е | 400 +/- 7 | Земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства |
| 3 | 74:30:0803004:266 (количество контуров - 1) | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, ул. Гагарина, 9 | 6832 +/- 29 | Земли населенных пунктов | для учебно-воспитательной деятельности |
| 4 | 74:30:0803004:35 (количество контуров - 1) | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, рп Октябрьский, ул. Российская, 2д | 1500 +/- 14 | Земли населенных пунктов | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 5 | 74:30:0803004:43 (количество контуров - 1) | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, рп. Октябрьский, ул. Гагарина | 1000 +/- 2 | Земли населенных пунктов | для строительства индивидуального жилого дома |
| 6 | 74:30:0803004:184 (количество контуров - 1) | Земельный участок | Челябинская область, г. Копейск, ул. Гагарина | 264 +/- 0,6 | Земли населенных пунктов | Для ведения личного подсобного хозяйства |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - - Границы проектирования
- _ _ _ _ _ Границы существующих земельных участков, согласно сведениям из ЕГРН

| | | | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|---------|------|---|----------------------------------|------|--------|
| | | | | | | 065.2021-002-ДПТ | | | |
| | | | | | | Челябинская область, г. Копейск | | | |
| Изм. | Колуч. | Лист | Прок. | Подпись | Дата | Документация по планировке территории, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0803004:266, территорией ГСК "Октябрьский", ЗУ с КН 74:30:0803004:936, 74:30:0803004:43 | Стация | Лист | Листов |
| | | | | | | | ДПТ | 11 | |
| | | | | | | Схема использования территории в период подготовки ДПТ | ООО "Проектная мастерская ГОРОД" | | |
| ГАП | Флигер | | | | | | | | |
| ГИП | Митова | | | | | | | | |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - Границы проектирования
- - - Границы земельного участка
- - - Направление движения пешеходов
- Направление движения автотранспорта
- Проектируемое здание
- Существующие здания
- Проезды
- 1.1 - Номер объекта на плане
- 1 - Номер участка на плане
- P 8 - Парковочные места открытой автостоянки
- X - Площадка для сбора ТБО
- ▽_{2.4} "Уступи дорогу"
- P_{6.4}
/_{6.5} "Место стоянки"
- P_{6.4}
/_{6.17} "Место стоянки Инвалиды"

| | | | | | | | | |
|------|--------|--------|-------|---------|------|---|------|--------|
| | | | | | | 065.2021-002-ДПТ | | |
| | | | | | | Челябинская область, г. Копейск | | |
| Изм. | Колуч. | Лист | Прок. | Подпись | Дата | Документация по планировке территории, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0803004:266, территорией ГСК "Октябрьский", ЗУ с КН 74:30:0803004:936, 74:30:0803004:43 | | |
| | | | | | | Стация | Лист | Листов |
| | | | | | | ДПТ | 12 | |
| | | | | | | ООО "Проектная мастерская ГОРОД" | | |
| ГАП | | Флигер | | | | | | |
| ГИП | | Митова | | | | | | |