
ООО "ПКБ"АрхСтудия"
г.Челябинск. 454080
ул. С.Кривой 73, оф.35.
ОГРН 1087453005727
ИНН 7453196989
КПП 745301001



тел. 8-908-584-89-25

ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
КОПЕЙСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ
Г. КОПЕЙСК

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

2079-п-01.09.2021 ДПТ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Положение о характеристиках планируемого развития территории.
Положения об очередности планируемого развития территории.

Том I.

Челябинск 2021 г.

ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
КОПЕЙСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ
Г. КОПЕЙСК

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

2079-п-01.09.2021 ДПТ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Положение о характеристиках планируемого развития территории.
Положения об очередности планируемого развития территории.

Том I.

ГИП



Исполнитель

С.Н. Леканова
С.Н. Леканова

Челябинск 2021 г.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории),
ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым
номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

Содержание

| | |
|---|----|
| Введение..... | 7 |
| 1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории..... | 7 |
| 2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения..... | 9 |
| 3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения..... | 10 |
| 4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения... .. | 10 |
| 5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения..... | 10 |
| 6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан..... | 10 |
| 7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан..... | 10 |
| 8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан..... | 12 |
| 9. Утвержденные документами территориального планирования рф, документами территориального планирования субъекта рф сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использован..... | 12 |
| 10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения..... | 12 |
| 11. Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения..... | 12 |
| 12. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения..... | 13 |
| 13. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственного назначения..... | 13 |
| 14. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения..... | 13 |
| 15. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства иного назначения..... | 13 |

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|-------|---------|------|-----------------------------|------|
| | | | | | | 2079-п-01.09.2021 ДПТ-ТОМ 1 | Лист |
| Изм | Колуч. | Лист | № док | Подпись | Дата | | 3 |

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

| | |
|--|----|
| 16. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения..... | 13 |
| 17. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения..... | 14 |
| 18. Этапы строительства, реконструкции объектов социальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения..... | 14 |
| 19. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории | 14 |

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|-------|---------|------|------------------------------|------|
| | | | | | | 2079-п-01.09.2021 ДПТ -ТОМ 1 | Лист |
| Изм | Колуч. | Лист | № док | Подпись | Дата | | 4 |

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

Состав проекта

| № п/п | Наименование документа | Примечание |
|---------------------------------|--|------------|
| 1 | 2 | 3 |
| Основная часть | | |
| 1. | Чертеж планировки территории | М 1:1000 |
| 2. | Том 1. Основная часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории | |
| 3. | Чертеж межевания территории | М 1:1000 |
| 4. | Том 2. Пояснительная записка проекта межевания территории | |
| Материалы по обоснованию | | |
| 5. | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры | М 1:25 000 |
| 6. | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, организацию улично-дорожной сети. | М 1:500 |
| 7. | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | М 1:1000 |
| 8. | Чертеж границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территорий, существующих объектов капитального строительства, границ особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия. | М 1:1000 |
| 9. | Границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов | М 1:1000 |
| 10. | Том 3. Пояснительная записка. Материалы по обоснованию основной части | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|------|----------|---|-----------------|--------|
| 2079-П-01.09.2021 ДПТ -ТОМ 1 | | | | | |
| Изм. | Кол. | Лис | №до | Подпис | Дат |
| Разработка | | Леканова | | <i>Леканова</i> | 10. |
| ГИП | | Леканова | | <i>Леканова</i> | 10. |
| Н.контр. | | | | | |
| Состав проектной документации | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | П | 5 | 16 |
| | | |  | | |

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории),
ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым
номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

Состав исполнителей

| № п/п | Фамилия, инициалы | Должность | Подпись |
|---------------|-------------------|-------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Леканова С.Н. | Леканова С.Н. | Главный инженер проекта |  Леканова С.Н. |
| Леканова С.Н. | Леканова С.Н. | Проектировщик |  |

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- с использованием цифровых топографических карт и цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченными федеральным органом исполнительной власти.

Планируемая территория расположена в центральной части г. Копейска, на пересечении проспекта Коммунистического и ул. Калинина, в кадастровом квартале 74:30:0104016, проектируемая площадь составляет 0,64 Га.

1. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории

В административном отношении граница проекта планировки территории расположена в муниципальном образовании г. Копейск Копейского городского округа Челябинской области Российской Федерации.

Расчетный срок реализации проекта планировки территории 2022 год.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Копейского городского округа от 29.09.2021г. №261-МО «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Копейского городского округа в части градостроительных регламентов территориальных зон», утвержденным Решением собрания депутатов Копейского городского округа Челябинской области (далее – Правила землепользования и застройки Копейского ГО) проектом планировки территории устанавливается зона планируемого размещения объектов капитального строительства – Общественно-деловая зона (О).

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, размещения объектов капитального строительства для осуществления торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|-------|---------|------|------------------------------|------|
| | | | | | | 2079-п-01.09.2021 ДПТ -ТОМ 1 | Лист |
| Изм | Колуч. | Лист | № док | Подпись | Дата | | 7 |

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

Параметры застройки

Таблица 1

| №ЗУ на плане | Площадь земельного участка, Га | Баланс территории | | | Наименование объекта | | Этажность | Площадь застройки здания, м2 | Общая площадь здания, м2 |
|--------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|-----------|------------------------------|--------------------------|
| | | Площадь застройки, Га | Площадь озеленения, Га | Площадь покрытий, Га | № позиции на плане | Наименование | | | |
| | | | | | | | | | |
| 1 | 0,1984 | - | 0,0068 | 0,1304 | - | Благоустройство | - | - | - |
| | 100 | - | 34 | 66 | | | | | |
| 2 | 0,0649 | 0,0536 | - | 0,0073 | 2.1 | Магазин | 2 | 536,31 | до 1000 ¹ |
| | 100 | 82* | - | 12 | | | | | |
| 3 | 0,1728 | 0,0465 | 0,0465 | 0,0793 | 3.1 | Многоквартирный жилой дом | 3 | 464,56 | 951,40 ² |
| | 100% | 27 | 27 | 46 | | | | | |
| 4 | 0,2677 | 0,0693 | 0,0796 | 0,1185 | 4.1 | Многоквартирный жилой дом | 3 | 692,97 | 1433,0 ² |
| | 100% | 26 | 30 | 44 | | | | | |

Примечание:

*Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского ГО для общественно-деловой зоны (О) максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%. В соответствии с ГК РФ статья 40 п.1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов (10%). 82% застройки не превышают установленные градостроительным регламентом 10%.

«1» уточняется при дальнейшем проектировании;

«2» информация взята с сайта Реформы ЖКХ

**Предельные размеры земельных участков
и предельные параметры разрешенного строительства**

Параметры строительства определяются на основании документации по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном законом порядке в соответствии с местными градостроительными нормативами и документами законодательного и нормативно-правового характера, в том числе действующими СП 42.13330.2016 (приложение «А»).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков - площадь земельных участков: не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — не менее 6 м;
3. Предельное количество этажей: не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%;
5. В соответствии с табл. 9.2 СП 42.13330.2016 площадь озелененных территорий общего пользования городских и сельских поселений составляет 12 кв. м/чел.

Согласно Градостроительному кодексу РФ Статья 36, часть 8, земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|-------|---------|------|------------------------------|--|
| | | | | | | Лист | |
| | | | | | | 2079-п-01.09.2021 ДПТ -ТОМ 1 | |
| Изм | Колуч. | Лист | № док | Подпись | Дата | 8 | |

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории планируется размещение магазина розничной торговли.

Объекты социальной инфраструктуры, включенные в Комплексные программы социального развития в границах проекта планировки территории отсутствуют.

9. Утвержденные документами территориального планирования РФ, документами территориального планирования субъекта РФ сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования

На территории Копейского городского округа отсутствуют планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, в соответствии с ранее утвержденными документами территориального планирования РФ, документами территориального планирования Челябинской области.

10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Генеральным планом Копейского городского округа, утвержденным решением собрания депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 26.08.2020г. № 911-МО(далее генеральный план Копейского ГО) размещение объектов капитального строительства местного значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Разработка проекта планировки территории преследует цель по обеспечению устойчивого развития части города, созданию благоприятной среды жизнедеятельности на основе сбалансированного учёта природных, экологических, экономических, социальных и иных факторов, регулированию и стимулированию инвестиционной деятельности, установлению требований и ограничений по использованию территории для осуществления градостроительной деятельности.

11. Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной,

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|-------|---------|------|------------------------------|------|
| | | | | | | 2079-п-01.09.2021 ДПТ -ТОМ 1 | Лист |
| | | | | | | | 12 |
| Изм | Колуч. | Лист | № док | Подпись | Дата | | |

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Потребность в инженерно-техническом обеспечении будет обеспечиваться за счет строительства новых инженерных сетей проектируемого магазина.

12. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения

Проектом планировки территории не планируется строительство объектов капитального строительства жилого назначения.

13. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственного назначения

Проектом планировки территории не планируется строительство объектов производственного назначения.

14. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения.

15. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории планируется размещение объектов капитального строительства социального назначения. Проектирование и строительство будет производиться согласно, следующим этапам:

- оформление исходно-разрешительной документации (градостроительный план участка, инженерно-геологические изыскания, инженерно-геодезические изыскания, согласование технического задания с заказчиком);
- проектирование магазина;
- согласование проекта магазина с Заказчиком и получение разрешения на возведение;
- заказ стройматериалов и сопутствующего оборудования технологической части;
- изготовление отдельных конструкций строений на специализированных предприятиях;
- монтаж конструкций, оборудования и сооружений;
- благоустройство территории заправочного объекта;
- исполнение пуско-наладочных работ и сдача объекта Заказчику.

16. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры предусмотрено в 3 этапа.

I этап - выполнение рабочей документации на размещение сетей инженерно-технического обеспечения рассматриваемой территории.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|-------|---------|------|------------------------------|------|
| | | | | | | 2079-п-01.09.2021 ДПТ -ТОМ 1 | Лист |
| Изм | Колуч. | Лист | № док | Подпись | Дата | | 13 |

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, территорией подстанции, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104016:582 в г. Копейске.

II этап - строительство сетей инженерно-технического обеспечения.

III этап - ввод в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Объекты коммунальной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры в границах проекта планировки территории отсутствуют.

17. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектом планировки территории не предусматривается строительство объектов транспортной инфраструктуры.

18. Этапы строительства, реконструкции объектов социальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства социального назначения, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

19. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица № 7

Технико – экономические показатели

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2021 год | Расчетный срок |
|----------------------|---|-------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1. Территория | | | | |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории: | Га | 0,64 | 0,64 |
| 1.2. | Площадь территории в границах красных линий | Га | - | - |
| | Площадь зеленых насаждений | Га | - | - |
| | Площадь проездов, площадок | Га | - | - |
| 1.3. | Территория в границах красных линий квартала с учетом границ проектирования | Га | 0,64 | 0,64 |
| 1.3.1 | -Общественно-деловая зона | Га | - | 0,64 |
| | Коэффициент застройки (проект/норматив) | % | - | 27/100 |
| | Коэффициент плотности застройки | - | - | 0,72/3,0 |

| | | | | | | |
|------------------------------|--------|------|-------|---------|------|------|
| | | | | | | Лист |
| 2079-п-01.09.2021 ДПТ -ТОМ 1 | | | | | | 14 |
| Изм | Колуч. | Лист | № док | Подпись | Дата | |