

Заказчик: Администрация Копейского городского округа Челябинской области

Инициатор: Салазкина Т. Б.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки территории, проект межевания территории),
ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0301036:46,
74:30:0301036:109 и 74:30:0301036:127 в г. Копейске

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: ДПТ.74.30.2022-7

Заказчик: Администрация Копейского городского округа Челябинской области

Инициатор: Салазкина Т. Б.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки территории, проект межевания территории),
ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0301036:46,
74:30:0301036:109 и 74:30:0301036:127 в г. Копейске

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: ДПТ.74.30.2022-7

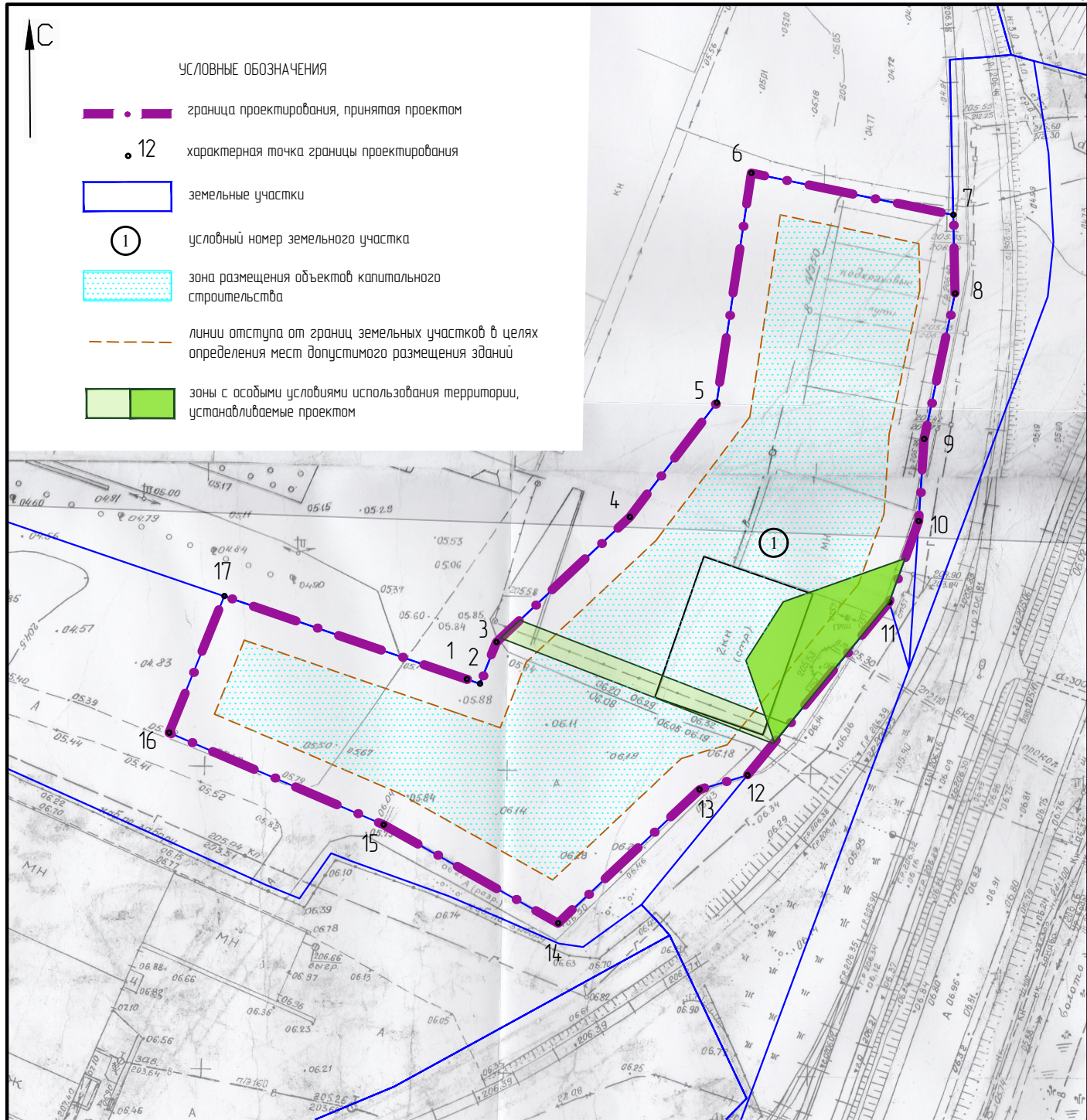
Директор

М.В. Тишков

Главный инженер проекта

М.В. Тишков

2022 г.



ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Площадь проектируемой территории, кв.м	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ Копейского ГО	Площадь застройки, кв.м	Процент застройки	Плотность застройки
6679	Производственная зона П1	454,8	6,8	0,06

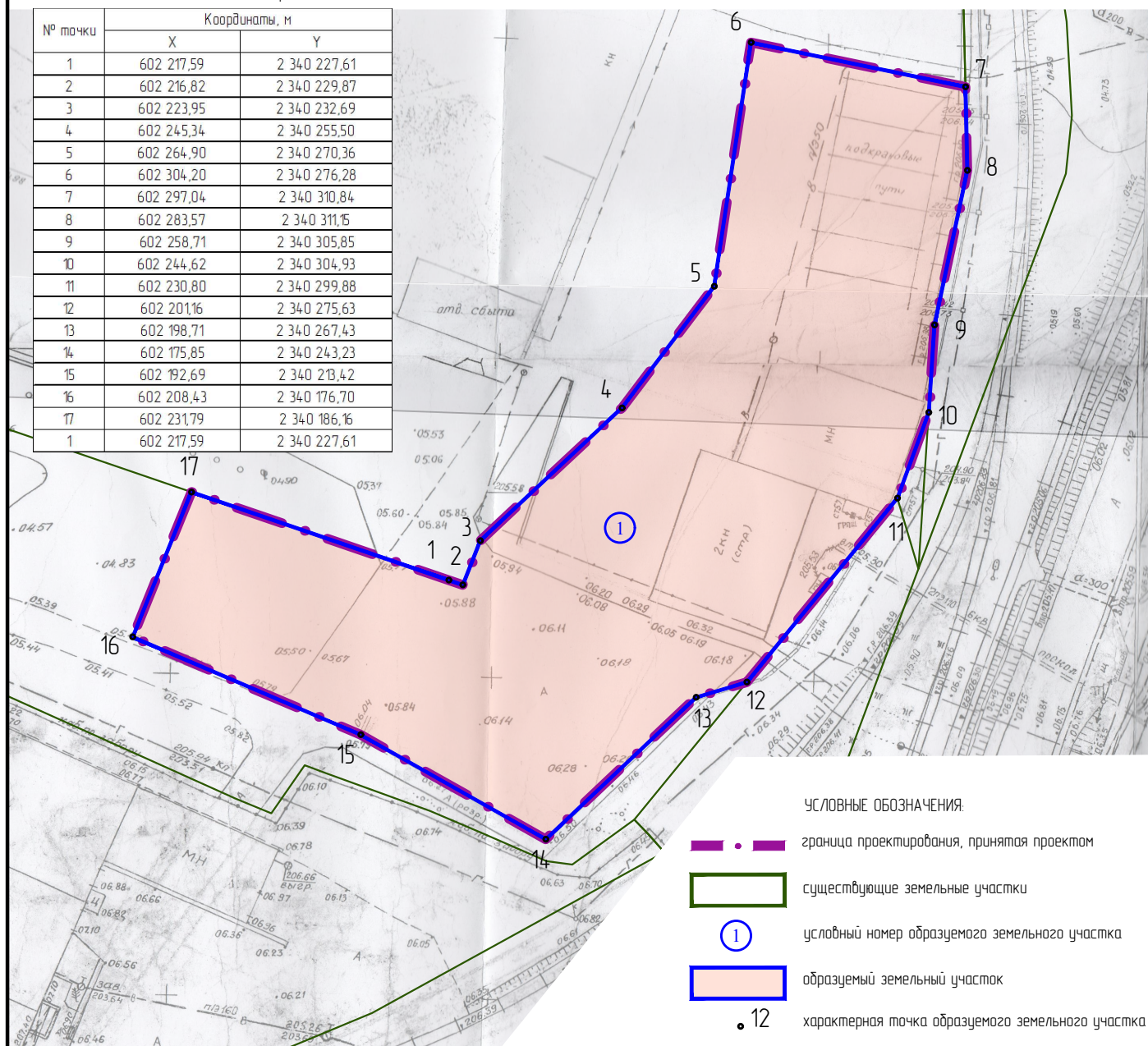
						ДПТ.74.30.2022-7			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74.30.0301036.46, 74.30.0301036.109 и 74.30.0301036.127 в г. Копейске			
Изм.	Кол.уч.	Лист	# док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сотникова			12.22		ППТ	1	1
Проверил		Тишков			12.22				
ГИП		Тишков			12.22				
						Основной чертеж масштаб 1:1000	ООО МЦ "ГеоСервис"		

Ведомость образуемых земельных участков

Кадастровый номер исходного ЗУ	Площадь исходного ЗУ, кв. м	Условный номер ЗУ на плане межевания	Проектная площадь ЗУ, кв. м	Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа Челябинской области	Возможные способы образования земельных участков и (или) необходимость исправления реестровой ошибки в местоположении границ и площади ЗУ
74:30:0301036.41	5106	1	6679	Производственная деятельность (6.0)	Перераспределение земельного участка с муниципальными землями

Каталог координат образуемого земельного участка
(система координат МСК-74)

№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	602 217,59	2 340 227,61
2	602 216,82	2 340 229,87
3	602 223,95	2 340 232,69
4	602 245,34	2 340 255,50
5	602 264,90	2 340 270,36
6	602 304,20	2 340 276,28
7	602 297,04	2 340 310,84
8	602 283,57	2 340 311,15
9	602 258,71	2 340 305,85
10	602 244,62	2 340 304,93
11	602 230,80	2 340 299,88
12	602 201,16	2 340 275,63
13	602 198,71	2 340 267,43
14	602 175,85	2 340 243,23
15	602 192,69	2 340 213,42
16	602 208,43	2 340 176,70
17	602 231,79	2 340 186,16
1	602 217,59	2 340 227,61



ДПТ.74.30.2022-7

Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории),
ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0301036.46, 74:30:0301036.109 и
74:30:0301036.127 в г. Копейске

Изм.	Кол.уч.	Лист	# док.	Подп.	Дата			
Разработал	Сотникова				12.22	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист
Проверил	Тишков				12.22		ПМТ	1
ГИП	Тишков				12.22		Листов	1
						План межевания территории масштаб 1:1000	ООО МЦ "ГеоСервис"	

Формат А4

Производственные здания

Здание, размещенное на проектируемой территории, сохраняет свой вид разрешенного использования. Параметры застройки приняты согласно перечню видов разрешенного использования территориальной зоны П1 и ПЗиЗ.

Население

В пределах проектируемой территории отсутствует существующее население в связи с тем, что по назначению, согласно генеральному плану Копейского городского округа проектируемая территория относится к производственной функциональной зоне.

Основные показатели плотности застройки

Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗиЗ для территориальной зоны «Производственная зона»:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 7%;

Коэффициент застройки – 0,1;

Коэффициент плотности застройки – 0,1.

1.2 Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ определено понятие «красных линий» - это линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Настоящим проектом межевания не предусмотрено проектирование территорий общего пользования: установление красных линий не требуется.

1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Существующее градостроительное зонирование отвечает положениям проекта планировки территории. Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) является обязательным элементом любого промышленного или сельскохозяйственного предприятия и других объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека. Информация о СЗЗ содержится в генеральных планах городских округов и сельских поселений, правилах землепользования и застройки, а также размещаются в Публичной кадастровой карте.

В соответствии с генеральным планом Копейского городского округа и ПЗиЗ проектируемая территория расположена в границах санитарно-защитной зоны.

Согласно градостроительным регламентам ПЗиЗ для производственной зоны предусмотрено установление санитарно-защитных зон:

						ДПТ.74.30.2022-7	Лист
							2
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		

- для промышленных объектов и производств I класса — 1000 м;
- для промышленных объектов и производств II класса — 500 м;
- для промышленных объектов и производств III класса — 300 м;
- для промышленных объектов и производств IV класса — 100 м;
- для промышленных объектов и производств V класса — 50 м.

В соответствии с режимами использования, запрещается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха,
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,
- других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения,
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Разрешается размещать:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),
- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы,
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

						ДПТ.74.30.2022-7	Лист
							3
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м — не менее 20 м. Минимальную площадь озеленения следует принимать в зависимости от ширины зоны с учетом экологических норм и архитектурно-планировочных условий в соответствии с п. 8.6. СП 42.13330.2016.

Размещение промышленного предприятия или коммунально-складского объекта должно выполняться в строгом соответствии с санитарными нормами и правилами, а также на основании проекта планировки и межевания.

При размещении на территории муниципального образования объекта, имеющего санитарно-защитную зону, с выделением земельного участка под строительство, необходимо учитывать величину санитарно-защитной зоны для исключения негативного влияния на соседних землепользователей. Санитарно-защитная зона вновь размещаемых объектов должна включаться внутрь соответствующей территориальной зоны.

Обязательное условие промышленного проектирования — внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

Настоящим проектом планировки территории не устанавливаются СЗЗ в связи с тем, что размещенный на проектируемой территории объект (производственный цех) не относится к промышленным объектам и производству I, II, III, IV и V классов опасности, также строительство новых объектов не предусмотрено.

Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

- 2 — для ВЛ напряжением до 1 кВ;
- 10 — для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ.

Охранные зоны газораспределительных сетей

Согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;
- б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной

						ДПТ.74.30.2022-7	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		4

условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

На проектируемой территории расположен газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ). Охранная зона ГРПШ газопровода «Копейск-Горняк от ГК-133 по ул. Пионерской, 15 до поселка» (кадастровый номер 74:30:0000000:3495), согласно подпункту «г» пункта 7 Правил охраны газораспределительных сетей не устанавливается.

Охранные зоны линий и сооружений связи

Согласно постановлению Правительства РФ от 09 июня 1995 года № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) – в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи – в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодиффузии выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

В соответствии с Правилами охраны линий связи и сооружений связи РФ, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации, в охранной зоне кабельной линии связи запрещаются любые земляные работы без соответствующего уведомления эксплуатирующей организации.

Охранные зоны водопровода

Сводом правил «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» предусмотрена охранная зона водопровода – 5 метров от фундамента объекта до сети. Охранная

						ДПТ.74.30.2022-7	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		5

зона от фундамента ограждения предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог до водопровода – 3 метра.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства производственного назначения

Условный номер на плане	Наименование объекта капитального строительства	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ Копейского ГО	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м
1.1	Производственный цех	Производственная деятельность	2	454,8

2.2 Благоустройство и озеленение

Проектом не предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Проектом не предусматривается проектирование территорий общего пользования, а также развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

2.4 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Электроснабжение

В восточной части проектируемой территории (за производственным цехом) расположено распределительное устройство и опоры ВЛ 6 кВ.

Газоснабжение

На проектируемой территории расположен газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ) газопровода «Копейск-Горняк от ГК-133 по ул. Пионерской, 15 до поселка» (кадастровый номер 74:30:0000000:3495).

Связь

Проектируемую территорию с запада на восток пересекает подземный кабель линии связи.

Водоснабжение

В границах проектирования расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая застройка подключена к магистральным водопроводам с помощью тупиковых сетей водопровода.

Хозяйственно-питьевой водопровод, расположенный в пределах проектируемой территории, обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

						ДПТ.74.30.2022-7	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		6

Площадь проектируемой территории, кв.м	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ Копейского ГО	Площадь застройки, кв.м	Процент застройки	Плотность застройки
6679	Производственная зона П1	454,8	6,8	0,06

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В виду того, что целью подготовки документации по планировке территории является установление границ земельных участков в целях их перераспределения с землями общего пользования, проектом предусматривается освоение территории в один этап – межевание.

МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Проектом межевания предусмотрено образование одного земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0301036:41 с землями государственной или муниципальной собственности.

Кадастровый номер исходного ЗУ	Площадь исходного ЗУ, кв. м	Условный номер ЗУ на плане межевания	Проектная площадь ЗУ, кв. м	Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа Челябинской области	Возможные способы образования земельных участков
74:30:0301036:41	5106	1	6679	Производственная деятельность (6.0)	Перераспределение земельного участка с муниципальными землями

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка установлен на основании Правил землепользования и застройки Копейского городского округа, а также в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

						ДПТ.74.30.2022-7	Лист
							7
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		

Каталог координат характерных точек образуемого земельного участка, МСК-74

№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	602 217,59	2 340 227,61
2	602 216,82	2 340 229,87
3	602 223,95	2 340 232,69
4	602 245,34	2 340 255,50
5	602 264,90	2 340 270,36
6	602 304,20	2 340 276,28
7	602 297,04	2 340 310,84
8	602 283,57	2 340 311,15
9	602 258,71	2 340 305,85
10	602 244,62	2 340 304,93
11	602 230,80	2 340 299,88
12	602 201,16	2 340 275,63
13	602 198,71	2 340 267,43
14	602 175,85	2 340 243,23
15	602 192,69	2 340 213,42
16	602 208,43	2 340 176,70
17	602 231,79	2 340 186,16
1	602 217,59	2 340 227,61

						ДПТ.74.30.2022-7	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		8