



общество с ограниченной ответственностью  
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,  
ограниченной земельными участками с  
КН 74:30:0104013:530, 74:30:0104013:529,  
74:30:0104013:75, 74:30:0104013:509,  
железной дорогой в г. Копейске

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
Том 1. Утверждаемая часть

ШИФР: 016.2023-001-ДПТ

2023 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА № 1

Лист	Наименование	Примечание
1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	
2	СОСТАВ ПРОЕКТА	
3	СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
4	ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
5	ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. № подл.

016.2023-001-ДПТ

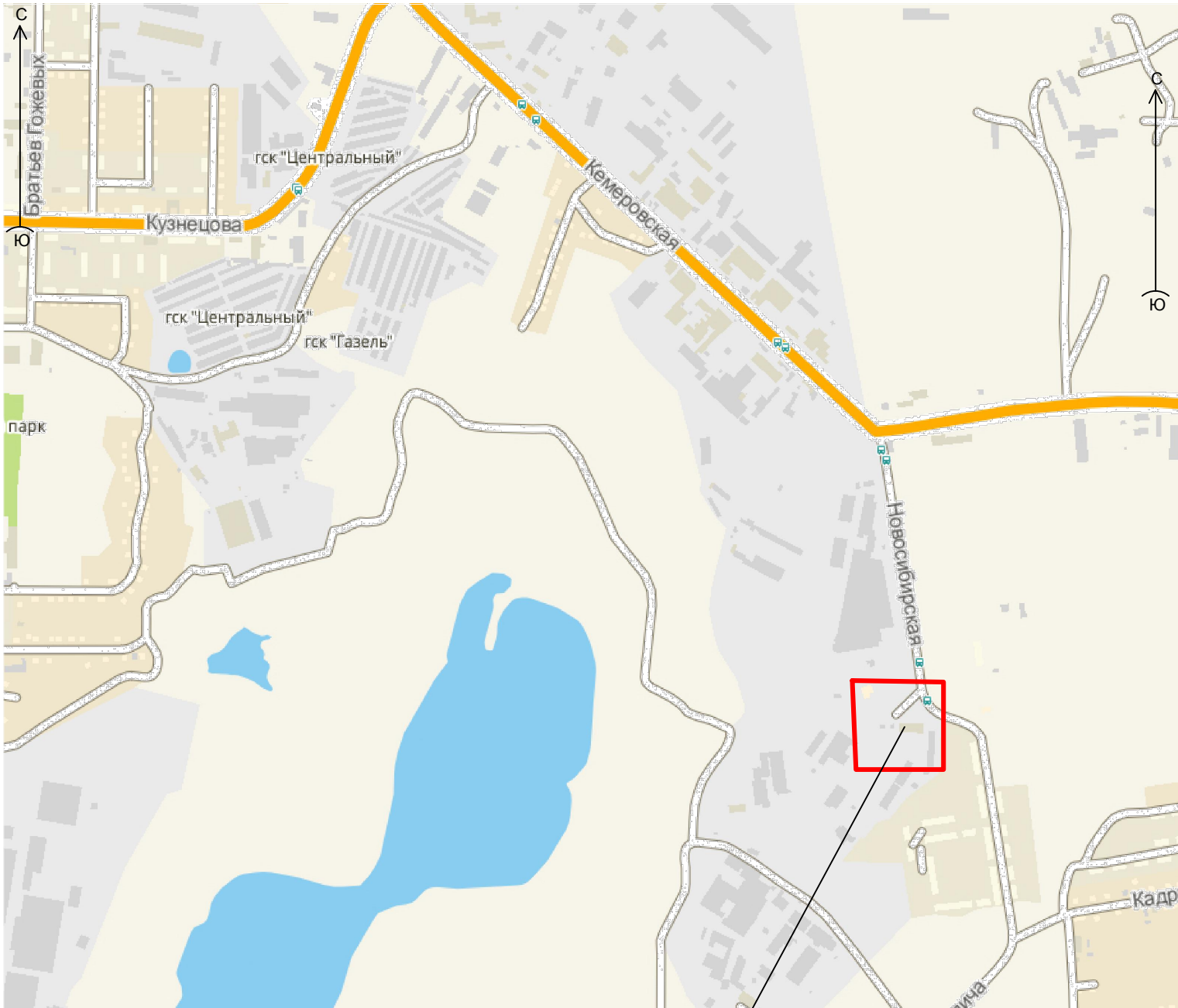
Челябинская обл., г. Копейск

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ДПТ, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0104013:530, 74:30:0104013:529, 74:30:0104013:75, 74:30:0104013:509 и железной дорогой	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	5
ГАП	Флитер					Содержание тома	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП	Михеева								

[illegible]

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА (ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН КОПЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА)



Место проектирования



Место проектирования

Общие данные:

Территория, в отношении которой разработана документация по планировке территории (проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории), расположена в восточной части центра города Копейска в районе улиц Кемеровская, Новосибирская и ограничена с севера - земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0104013:530 (территория ООО "Интерпак-М"), 74:30:0104013:529 (территория ООО "Этерна", с востока - земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104013:75, с юга - земельным участком с КН 74:30:0104013:509, с запада - железной дорогой.

						016.2023-001-ДПТ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0104013:530, 74:30:0104013:529, 74:30:0104013:75, 74:30:0104013:509 и железной дорогой	Стадия	Лист	Листов
							Р	3	
						Схема размещения планируемой территории в структуре города. Общие данные	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГАП	Флитер								
ГИП	Михеева								

Согласовано:

Взам.инв.№

Подп. дата

Инв.№ подл.



Положение об основных характеристиках объектов капитального строительства :

Территория, в отношении которой разработана документация по планировке территории, расположена в восточном промузле города Копейска южнее ул. Кемеровская и западнее ул. Новосибирская. Рассматриваемая территория входила в состав ранее утвержденной документации по планировке территории, ограниченной ул. Кемеровской, ул. Тюменской, железной дорогой в г. Копейске.

Согласно Правилам землепользования и застройки основная часть проектируемой территории расположена в зоне П2 - коммунально-складская зона, северо-восточная часть в зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с Генеральным планом г. Копейска ближайшие улицы ул. Кемеровская является магистральной улицей общегородского значения, ул. Новосибирская - магистральная улица районного значения.

Проектирование выполнено в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:30:0104013:485 (вид разрешенного использования «улично-дорожная сеть (размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог») и 74:30:0104013:943 (вид разрешенного использования "Производственная деятельность"). Согласно градостроительным регламентам в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104013:485 возможно изменение вида разрешенного использования земельного участка на вид «Производственная деятельность» (6.0), «Склады» (6.9)».

Проектом планировки предлагается 2-х этапное строительство:

- 1 этап строительство одноэтажного здания склада площадью 442м2 в юго-восточной части проектируемой территории;

- 2 этап строительство одноэтажного производственного здания (цех сборки) площадью 944 м2.

Возможно строительство в один этап единого здания, включающего в себя склад и цех сборки.

В границах земельного участка с учетом технологии производства предусмотрено размещение открытой складской площадки, разворотная площадка для грузового автотранспорта, временные парковки для грузового и легкового автотранспорта.

С учетом расположения индивидуальных жилых домов в непосредственной близости от границ проектирования, при разработке проектной документации на строительство объектов требуется обоснование размеров санитарно-защитной зоны.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа минимальные отступы от границ земельных участков до мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не менее 6,0м.

С учетом сложившейся застройки, ранее установленной санитарно-защитной зоны предприятия, предлагается уменьшение данного расстояния от 0,0 до 3,0м от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104013:485.

Согласно таб.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» максимальные нормативные расстояния между зданиями и сооружениями составляет - 18,0м.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (минимальное расстояние от существующего индивидуального жилого дома № 13а по ул. Тюменская составляет 32,0м).

Планировочное решение территории обеспечивает все объекты недвижимости открытыми временными автостоянками, площадками для сбора ТБО.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проектируемые показатели
1.1	Площадь в границах проектирования	га	1,6980	1,6980
	в том числе территории:			
	- индивидуальная жилая застройка	га	0,0678	0,0950
	- объекты коммерческого использования	га	0,1270	-
	- объекты производственно-складского назначения	га	-	0,8230
	-совместного использования (вне отводов)	га	1,5012	0,7800
1.2	Коэффициент застройки	%	0,03	0,11
1.3	Коэффициент плотности застройки	%	0,08	0,15

Согласовано:

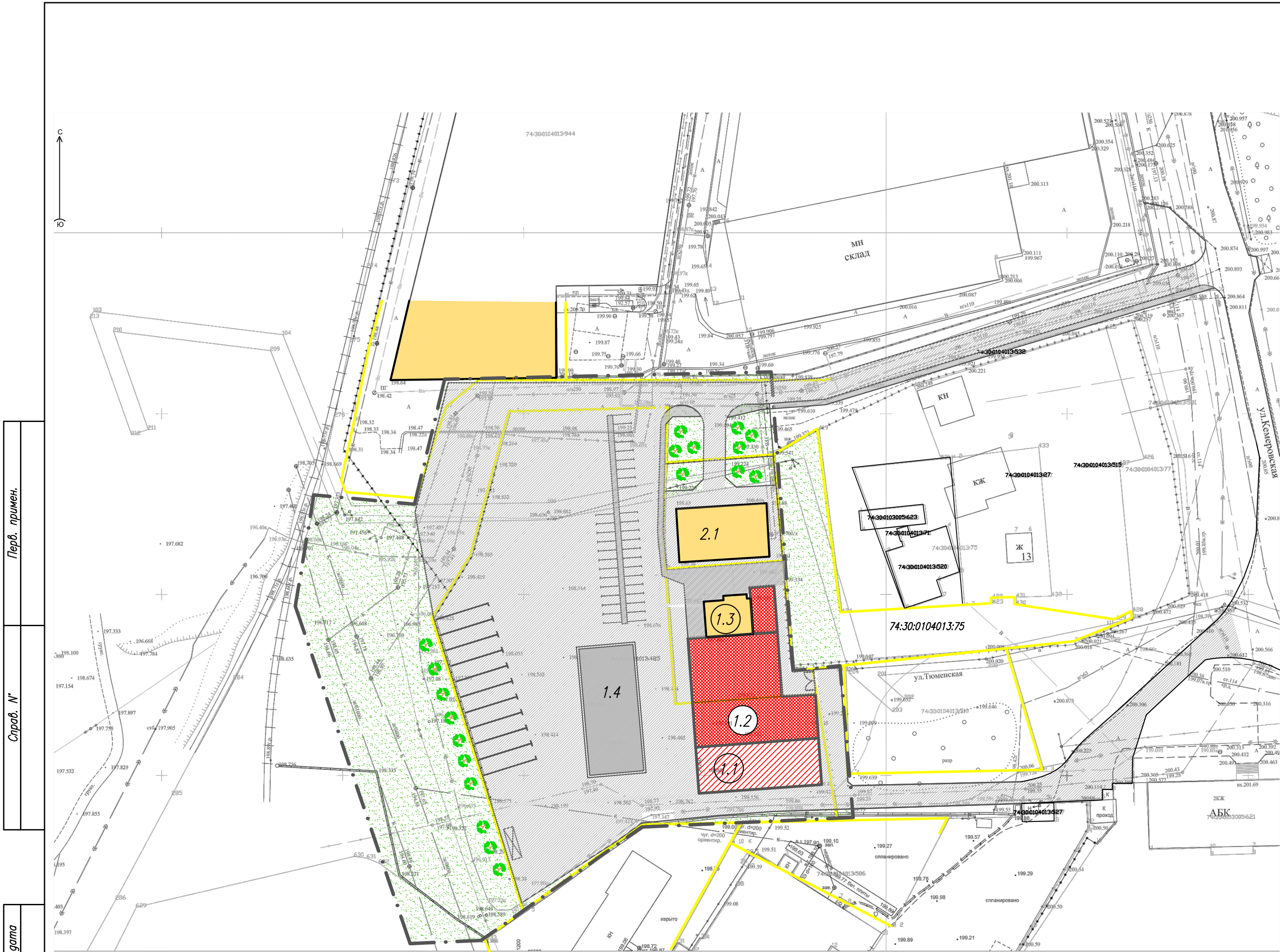
Взам.инв.№

Подп. дата

Инв.№.подл.

						016.2023-001-ДПТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0104013:530, 74:30:0104013:529, 74:30:0104013:75, 74:30:0104013:509 и железной дорогой	Стадия	Лист	Листов
							Р	4	
ГАП		Флитер				Положение об основных характеристиках объектов капитального строительства	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							





Инв. № подл.

Погр. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Погр. и дата

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Границы проектирования
  - Границы сущ.земельных участков согласно сведениям из ЕГРН
  - Существующие здания
  - Проектируемые здания 1 очередь
  - Проектируемые здания 2 очередь
  - Проезды
  - 1.1 Номер объекта на плане
  - 1 Номер земельного участка на плане (соответствует порядковому номеру в ведомости)

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

N земельного участка	Площадь земельного участка, га	Баланс территории земельного участка, га			Объект		Этажность	Площадь застройки, м2	Площадь общ., м2
		Площадь застройки	Площадь покрытия	Площадь озеленения	Номер на плане	Наименование и обозначение			
1	0,8230	0,1537	0,6693	-	1.1	Здание склада	1	451,0	442,0
					1.2	Производственное здание	1	950,0	944,0
					1.3	Нежилое здание (существующее)	1	136,0	121,7
					1.4	Открытая площадка для складирования	-	-	-
2	0,0950	0,0370	0,0580	-	2.1	Индивидуальный жилой дом	3	370,0	991,1
ТСИ без регистрационных прав	0,9957	-	0,4323	0,5634	-		-	-	-
ИТОГО в границах проектирования	1,6980	0,1907	1,0316	0,4757	-		-	1907,0	2498,8

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

№ поз	Наименование	Площадь, га	соотношение, %
1	Площадь в границах проектирования, в том числе:	1,6980	100
1.1	Площадь застройки	0,1907	11,0
1.2	Площадь покрытий	1,0316	61,0
1.3	Площадь озеленения	0,4757	28,0

					016.2023-001-ДПТ			
					Челябинская обл., г. Копейск			
Лист		№ док.	Подпись	Дата	ДПТ, ограниченной земельными участками с КН 74:30:0104013:530, 74:30:0104013:529, 74:30:0104013:75, 74:30:0104013:509 и железной дорогой	Стадия	Лист	Листов
						Р	5	
ГАП	Флитер					ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП	Михеева							