



общество с ограниченной ответственностью  
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,  
ограниченной земельными участками  
с КН 74:30:0701017:183, 74:30:0701017:185  
ул. Комсомольская и ул. Федотьева в г.Копейске

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
Том 2. Материалы по обоснованию  
проекта планировки

ШИФР: 006.2024-002-ДПТ

2024 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА № 2

\_\_\_\_\_

			Согласовано:		
Инв. № подл.	Подп. дата	Взам. инв. №			

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примеч.
006.2024-001-ДПТ	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ	
006.2024-002-ДПТ	МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	
006.2024-003-ДПТ	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	

						006.2024-002-ДПТ			
						Челябинской обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной земельными участками с КН 74:30:0701017:183, 74:30:0701017:185 ул. Комсомольская и ул. Федотьева	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	2	
ГАП		Флитер				Состав проекта	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							

## 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 юго-западной части города Копейска и ограничена с востока - ул. Федотьева, с юга - ул. Комсомольская, с запада - земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0701017:183 и 74:30:0701017:185.

### 2. Основания для проектирования

Основания для разработки документации по планировке территории:

- задание на разработку документации по планировке территории, подготовленное администрацией Копейского городского округа в 2022 году.

### 3. Исходные данные для проектирования

Исходными данными для разработки документации по планировке территории являются:

- Генеральный план Копейского городского округа, утвержденный Собранием депутатов Копейского городского округа 29.02.2012 № 476-МО с изменениями 2022 года;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 №639-МО с изменениями 2023 года;
- кадастровый план территории кадастровый квартал 74:30:0103001.

### 4. Цель работы

Основными целями разработки документации по планировке территории являются:

- Установление границ земельных участков в целях их перераспределения с землями, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена.

					006.2024-002-ДПТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		3

## 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.

Старокамышинский жилой массив является одним из самых больших жилых массивов Копейского городского округа, расположен в юго-западной части городского округа и имеет смежную границу с г. Челябинском. Транспортная связь центральной части г. Копейска и Старокамышинского жилого массива осуществляется по автодороге «Железнодорожный – Октябрьский». Транспортная связь с г. Челябинском осуществляется по автодороге г. Копейск - выезд на п. Сухомесово.

Территория, в отношении которой разработана документация по планировке территории, расположена в восточной части Старокамышинского жилого массива г. Копейска.

Согласно генеральному плану г. Копейска ул. Федотьева, расположенная восточнее проектируемой территории является - магистральной улицей общегородского значения, ул. Комсомольская – улица в жилой застройке.

Существующая застройка представлена существующими одноэтажным нежилым зданием предприятия общественного питания и одноэтажными многоквартирными жилыми домами по ул. Федотьева и ул. Комсомольская. Многоквартирные жилые дома относятся к домам барачного типа, в перечне ветхо-аварийного жилья Копейского городского округа отсутствуют. На дворовой территории жилого дома № 11 по ул. Федотьева расположены аварийные хозяйственные постройки.

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

Ведомость существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах проектирования и на прилегающей территории приведена в таб. 2

					006.2024-002-ДПТ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

## Ведомость существующих отводов

Таб.1

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	<a href="#">74:30:0701017:105</a>	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, ул Комсомольская	187 +/-5	Земли населенных пунктов	бытовое обслуживание, магазины, общественное питание
2	<a href="#">74:30:0701017:183</a>	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская	1142 +/- 11.83	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
3	<a href="#">74:30:0701017:185</a>	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская	1030 +/- 11.23	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
4	<a href="#">74:30:0701017:191</a>	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Федотьева	747 +/- 10	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
5	<a href="#">74:30:0701017:194</a>	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Федотьева	703 +/-9	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома

Ведомость существующих объектов капитального строительства,  
расположенных в границах проектирования и на прилегающей территории

таб. 2

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь
1.1	<a href="#">74:30:0701017:232</a>	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 2	площадь: 129.4 кв.м
2.1	<a href="#">74:30:0000000:9725</a>	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 6	площадь: 403,6 кв.м
3.1	<a href="#">74:30:0000000:9731</a>	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 4а	площадь: 370,3 кв.м
4.1	<a href="#">74:30:0000000:9711</a>	Здание	Челябинская область, г Копейск, п Старокамышинск, ул Федотьева, д 13	площадь: 405,9 кв.м
5.1	<a href="#">74:30:0701017:301</a>	Здание	Челябинская область, г Копейск, п Старокамышинск, ул Федотьева, д 11	площадь: 403.5 кв.м

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

006.2024-002-ДПТ

Лист

5

## 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 38<sup>0</sup>С. Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Лето длится более 4-х месяцев с начала мая до середины сентября, средняя температура июля 18<sup>0</sup>С, абсолютный максимум 39<sup>0</sup>С.

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/см<sup>2</sup> 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 пенеппеном, 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 в восточной части Старокамышинского жилого массива, территория не затопливается. Высотные отметки поверхности в границах проектирования колеблются от 226,14 до 228,08 м.

Особо охраняемых природных территорий на территории Копейского городского округа нет.

					006.2024-002-ДПТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		6

## 8. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### 8.1. Архитектурно-планировочное решение. Зонирование

Согласно генеральному плану г. Копейска ул. Федотьева, расположенная восточнее проектируемой территории является - магистральной улицей общегородского значения, ул. Комсомольская – улица в жилой застройке.

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

Существующие виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах проектирования соответствуют градостроительным регламентам.

### 8.2. Планировочная и объемно-пространственная структура

Проектом планировки предлагается реконструкция нежилого здания с кадастровым номером 74:30:0701017:232 по адресу: г. Копейск, ул. Комсомольская, 2 – предприятие общественного питания. Реконструкция здания планируется за счет строительства пристроя с северной стороны существующего здания. Линия застройки главного фасада существующего здания сохранена без изменения. В пристрое планируется размещение подсобных помещений (кухня, санузел). Общее количество посадочных мест в кафе – 25. В настоящее время, территория, расположенная севернее существующего здания не используется, покрыта порослью кустарников. Проектом предлагается благоустройство данной территории в части:

- озеленения;
- размещения парковок для легкового автотранспорта, принадлежащего жителями ближайших жилых домов;
- организации площадки для ТБО.

Система проездов обеспечивает удобный подъезд к объектам недвижимости, расположенным в границах проектирования, доступ противопожарной техники и спасательных средств.

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

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

					006.2024-002-ДПТ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		



## Ведомость зданий и сооружений

Таб.3

N земел ьного участ ка	Площад ьземель ного участка, га	Баланс территории земельного участка,га			Объект		Этаж - ност ь	Пло- щадь застрой ки, м2	Пло- щадь общ. , м2
		Пло- щадь застрой ки	Пло- щадь покрыт ия	Пло- щадь озелен ения	Но-мер на плане	Наименование и обозначение			
1	0,03591	0,03341	0,0025	-	1.1	Здание объекта общественного питания	1	334,1	220,0
2	0,01745	-	-	0,01745	-	-	-	-	-
3	0,15072	0,07399	0,02538	0,05135	3.1	Многоквартирн ый жилой дом	1	739,9	496,5
ТСИ без реги стра ции прав	0,2757	-	0,2147	0,0610	-		-	-	-
<b>ИТО ГО в гран ицах прое ктир ован ия</b>	<b>0,4798</b>	<b>0,1074</b>	<b>0,24258</b>	<b>0,1298</b>	-		-	<b>1074,0</b>	<b>716,5</b>

## 8.4. Благоустройство и озеленение территории

Благоустройство территории включает в себя озеленение территории, прилегающей к предприятию общественного питания с северной стороны здания, установку малых архитектурных форм.

Общая площадь озеленения в границах проектирования составляет 27,1 % от площади проектирования.

## 9. Улично-дорожная сеть

На основании решений, принятых Генеральным планом, ул. Федотьева является магистральной улицей общегородского значения, ул. Комсомольская – улица в жилой застройке. Подъезд к реконструируемому объекту сохраняется существующий и осуществляется с ул. Комсомольская. Подъезд к жилому дому № 11 по ул. Федотьева также сохраняется существующий с ул. Федотьева и обеспечивается выезд на ул. Комсомольскую. Реконструкция объекта не приводит к необходимости изменения существующей транспортной схемы. Категорийность прилегающих улиц, установленная Генеральным

					006.2024-002-ДПТ				Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата					8

планом города, не изменена настоящим проектом и соответствует их профилю.

На проектируемой территории предусмотрены места для временного хранения транспортных средств.

Все объекты обеспечиваются автостоянками.

Всего необходимое количество машиномест - 16 м/место. Проектом предусмотрено размещение 18 м/мест.

Расчет нормативного количества машино-мест для временного хранения транспортных средств выполнен согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Копейского городского округа с учетом уровня автомобилизации и приведен в таб.4

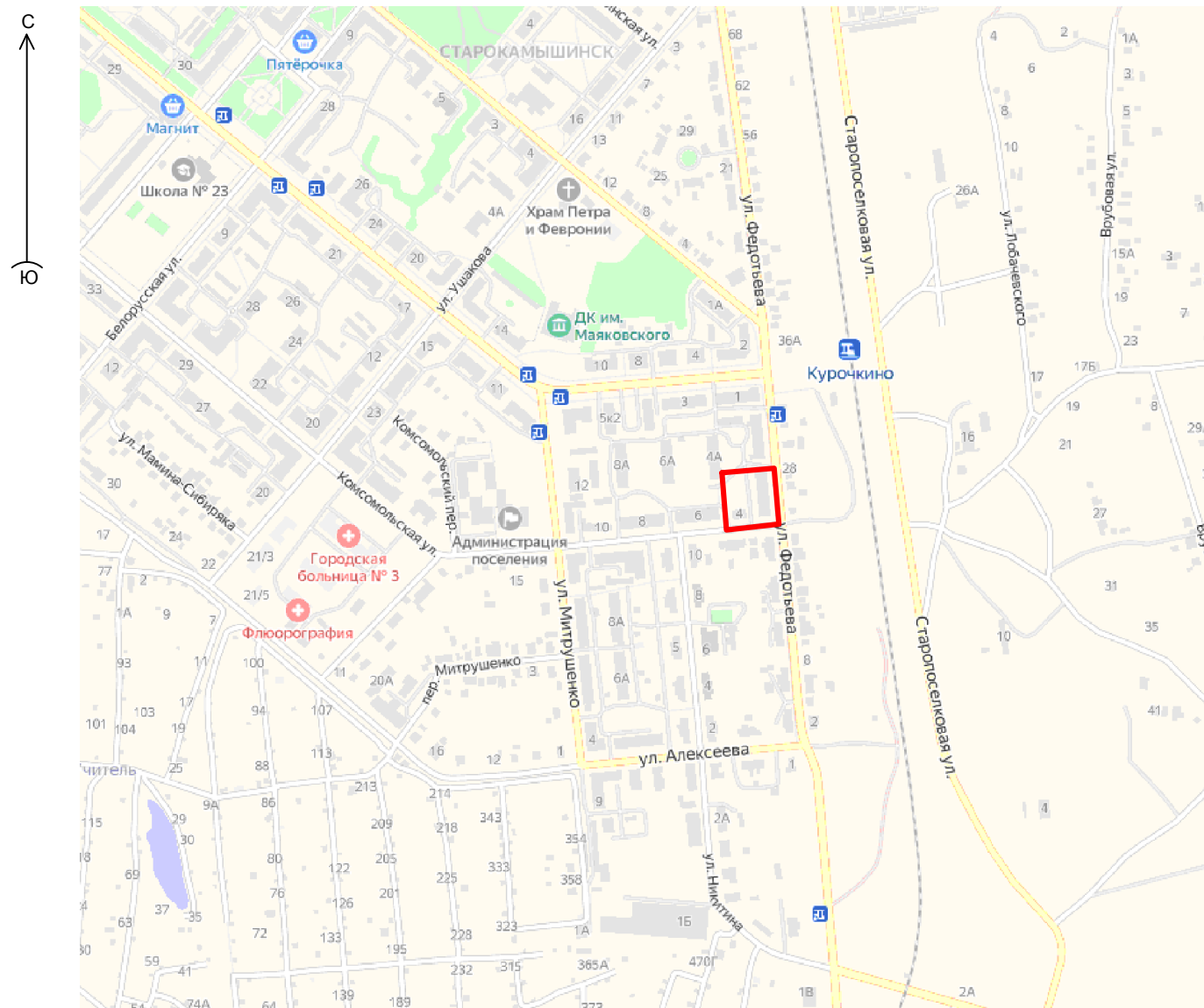
Расчет парковочных мест Таб.4

N на плане	Наименование	Расчетная единица. Кол-во расчетных единиц	Кол-во машино-мест		
			Расчетное	Расчетное для маломобильных групп населения (МГН)	Принято внутри квартала
1.1	Здание объекта общественного питания	25 посадочных мест	1м/м на 5 посадочных мест (Местные нормативы град.проектирования) $25/5=5$ м/мест	1м/м	6 м/м
3.1	Многоквартирный жилой дом	1м/м на 50м2 общей площади	(350 м/м на 1000 человек) $350/1000*30=11$ м/м	-	12м/м
		Итого	16м/мест	1 м/м	18 м/м

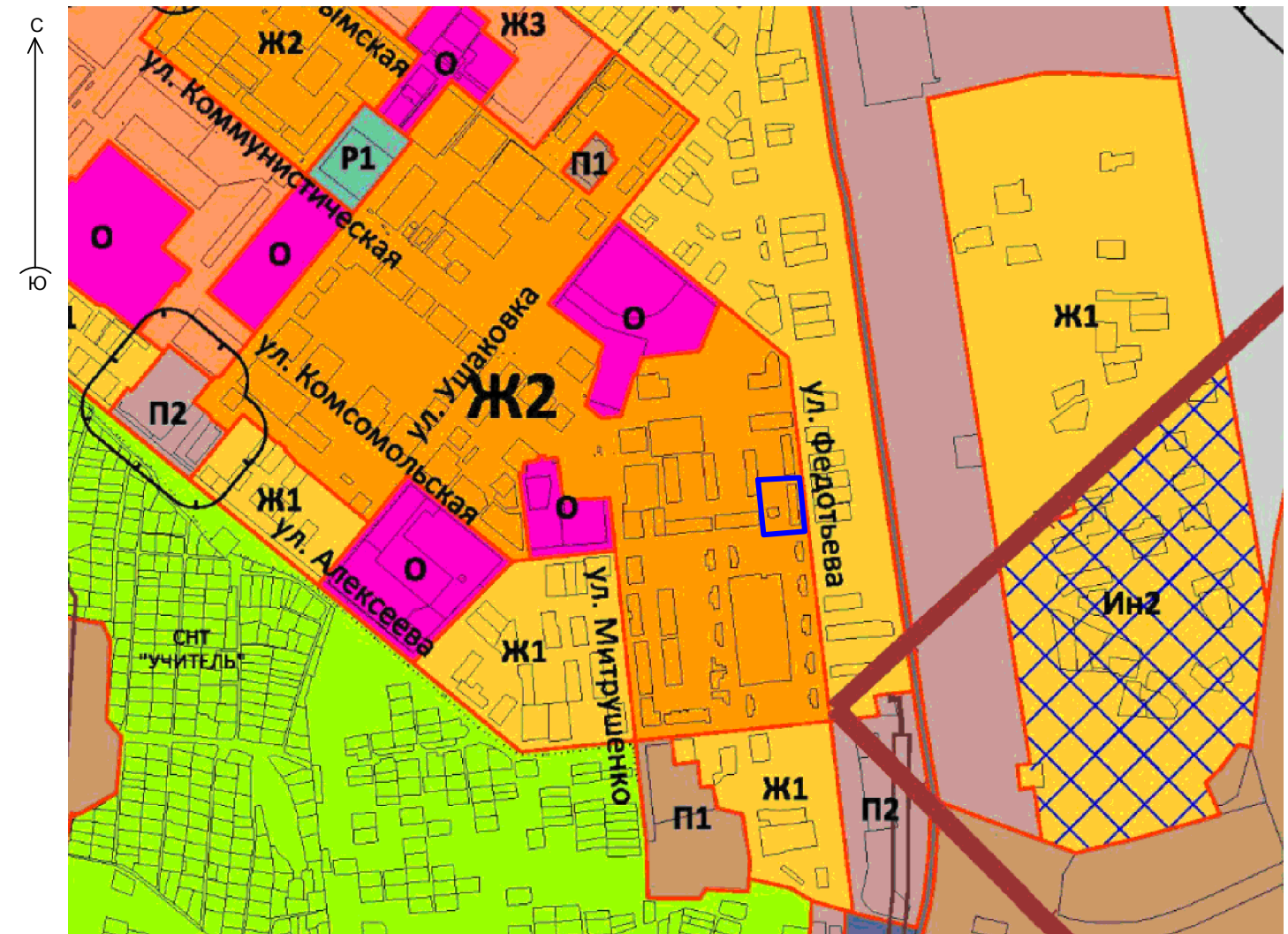
**10. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее состояние	Проектные показатели
<b>1.1</b>	<b>Площадь в границах проектирования</b>	га	0,4798	0,4798
	в том числе территории:			
	- Объекты общественного питания	га	0,0187	0,03341
	- объекты жилой застройки	га	0,07399	0,07399
	-совместного использования (вне отводов)	га	0,3554	0,2757
<b>1.3</b>	Коэффициент застройки	%	0,19	0,22
<b>1.4</b>	Коэффициент плотности застройки	%	0,13	0,15

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



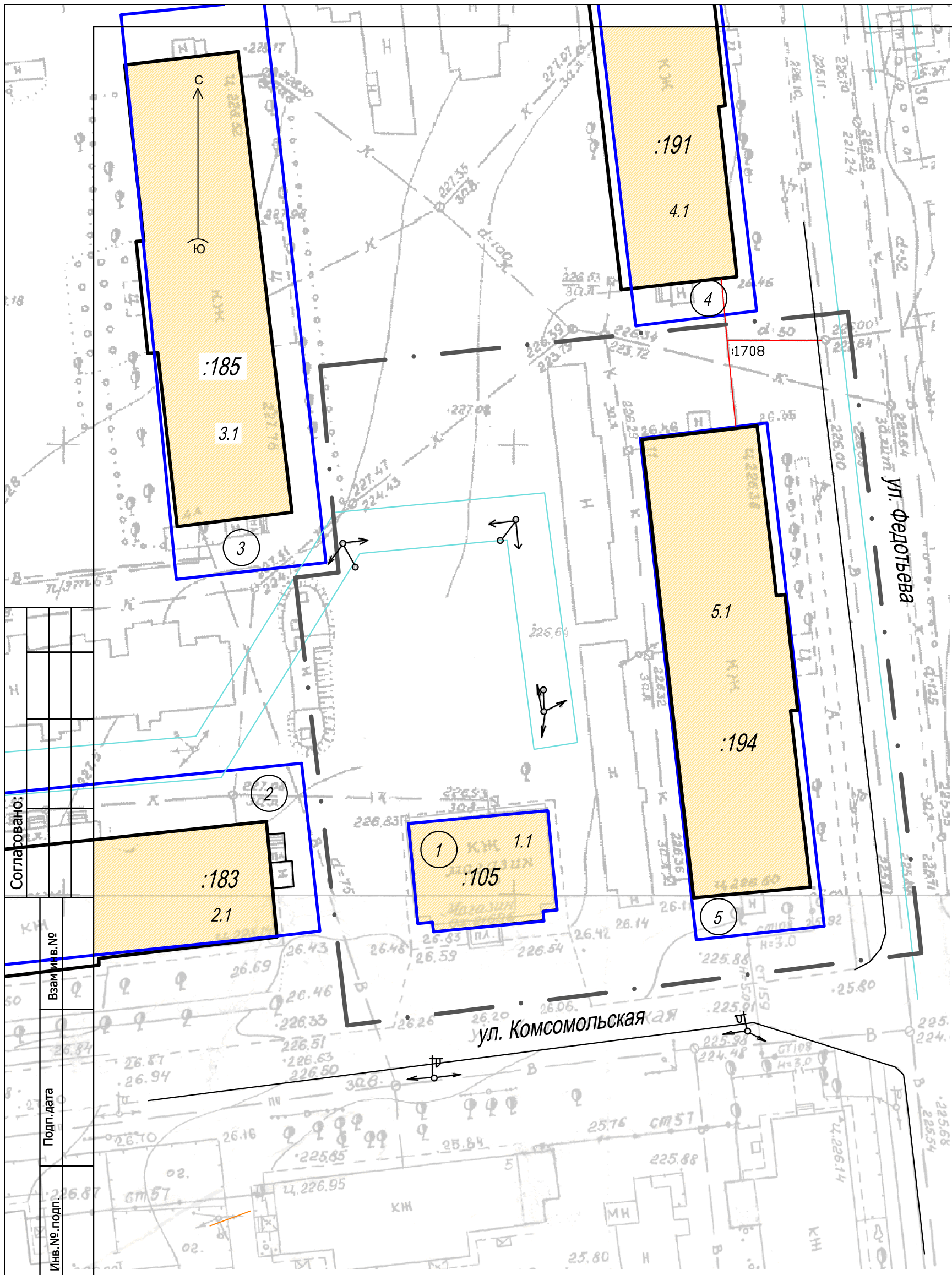
**СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА  
(ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН КОПЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА)**



				Согласовано:				
Инв.№ .подп.	Подп. дата	Взам. инв. №						

						006.2024-002-ДПТ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной земельными участками с КН 74:30:0701017:183, 74:30:0701017:185 ул. Комсомольская и ул. Федотьева	Стадия	Лист	Листов
							Р	11	
						Схема размещения планируемой территории в структуре города.	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГАП		Флитер							
ГИП		Михеева							





ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТВОДОВ

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0701017:105	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, ул Комсомольская	187 +/-5	Земли населенных пунктов	бытовое обслуживание, магазины, общественное питание
2	74:30:0701017:183	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская	1142 +/- 11.83	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
3	74:30:0701017:185	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская	1030 +/- 11.23	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
4	74:30:0701017:191	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Федотьева	747 +/- 10	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
5	74:30:0701017:194	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Федотьева	703 +/-9	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома

ВЕДОМОСТЬ СУЩ. ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь
1.1	74:30:0701017:232	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 2	площадь: 129.4 кв.м
2.1	74:30:0000000:9725	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 6	площадь: 403,6 кв.м
3.1	74:30:0000000:9731	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 4а	площадь: 370,3 кв.м
4.1	74:30:0000000:9711	Здание	Челябинская область, г Копейск, п Старокамышинск, ул Федотьева, д 13	площадь: 405,9 кв.м
5.1	74:30:0701017:301	Здание	Челябинская область, г Копейск, п Старокамышинск, ул Федотьева, д 11	площадь: 403.5 кв.м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проектирования
- Границы земельных участков, сведения о которых  
внесены в ЕГРН
- Охранная зона ВЛ
- :105  
1  
1.1
- Кадастровый номер земельного участка
- Номер участка на плане соответствует порядковому номеру в ведомости сущ.отводов
- Номер объекта капитального строительства на плане  
соответствует порядковому номеру в ведомости сущ. объектов

							006.2024-002-ДПТ			
							Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
						ДПТ, ограниченной земельными участками с КН 74:30:0701017:183, 74:30:0701017:185 ул. Комсомольская и ул. Федотьева	Стадия	Лист	Листов	
							Р	12		
ГАП	Флитер					Схема размещения планируемой территории в структуре города. М 1:1000	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"			
ГИП	Михеева									





1 Номер участка на плане

1.1 Номер объекта капитального строительства на плане

— • — Границы проектирования

— — — Линии регулирования застройки

— Границы земельных участков

 Группы декоративных кустарников

 Лиственные деревья

РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ					
№ п/п	Наименование	Расчетная единица. Кол-во расчетных единиц	Кол-во машино-мест		
			Расчетное	Расчетное для малоомобильных групп населения (МГН)	Принято внутри квартала
1.1	Здание объекта общественного питания	25 посадочных мест	1м/м на 5 посадочных мест (Местные нормативы град.проектирования) $25/5=5$ м/мест	1м/м	6 м/м
3.1	Многоквартирный жилой дом	1м/м на 50м <sup>2</sup> общей площади	(350 м/м на 1000 человек) $350/1000*30=11$ м/м	-	12м/м

						006.2024-002-ДПТ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной земельными участками с КН 74.30.0701017.183, 74.30.0701017.185 ул. Комсомольская и ул. Федотьева	Стадия	Лист	Листов
							Р	13	
ГАП		Флигер				Схема организации движения М 1:500	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							