



общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной жилыми домами по
ул. Комсомольская, 44, ул. Комсомольская, 42,
автодорогой по ул. Комсомольская в г. Копейске

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
Том 2. Материалы по обоснованию
проекта планировки

ШИФР: 024.2024-002-ДПТ

2024 год



общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной жилыми домами по
ул. Комсомольская, 44, ул. Комсомольская, 42,
автодорогой по ул. Комсомольская в г. Копейске

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
Том 2. Материалы по обоснованию
проекта планировки

ШИФР: 024.2024-002-ДПТ

ГАП _____ Л.Н. Флитер

ГИП _____ О.А. Михеева

2024 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА № 2

Лист	Наименование	Примечание
1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	
2	СОСТАВ ПРОЕКТА	
3	ОБЩИЕ ДАННЫЕ. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ. ЦЕЛЬ РАБОТЫ.	
4	ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	
5	ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОТВОДОВ	
6	ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЯ. КЛИМАТ	
6	РЕЛЬЕФ. ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКАЯ И ИНЖЕНЕРНО- ГЕОЛОГИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
7	ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	
8	УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ	
10	ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
11	СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА	
12	СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ДПТ	
13	СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. № подл.

							024.2024-002-ДПТ		
							Челябинской обл., г. Копейск		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной жилыми домами по ул.Комсомольская,44, ул.Комсомольская,42, автодорогой по ул. Комсомольская	Стадия ДПТ	Лист 1	Листов 13
ГАП		Флитер				Содержание тома	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							

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	

						024.2024-002-ДПТ				
						Челябинской обл., г. Копейск				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
						ДПТ, ограниченной жилыми домами по ул.Комсомольская,44, ул.Комсомольская,42, автодорогой по ул. Комсомольская		Стадия	Лист	Листов
								ДПТ	2	
ГАП		Флитер				Состав проекта		ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева								

Согласовано:

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 западной части Старокамышинского жилого района г. Копейска и ограничена с севера – жилым домом по ул. Комсомольская, 44, с востока – жилым домом по ул. Комсомольская, 42, с юга – автодорогой по ул. Комсомольская, с запада – жилым домом по ул. Комсомольская, 46.

2. Основания для проектирования

Основания для разработки документации по планировке территории:

- задание на разработку документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории), подготовленное администрацией Копейского городского округа в 2023 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 74:30:0701009.

4. Цель работы

Выделение элементов планировочной структуры, установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, определение (изменение) границ существующих земельных участков.

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 район является одним из самых больших жилых районов 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 района 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 западной части Старокамышинского жилого района г. Копейска с непосредственным примыканием к ул. Комсомольская, по которой осуществляется движение частного и общественного автотранспорта.

Согласно генеральному плану г. Копейска ул. Комсомольская является - магистральной улицей общегородского значения.

Существующая застройка в границах проектирования представлена существующим одноэтажным нежилым зданием магазина, на прилегающей территории - пятиэтажными многоквартирными жилыми домами по ул. Комсомольская. В границах проектирования расположена остановка общественного транспорта, временный торговый павильон.

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

Ведомость существующих отводов
Таб.1

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0701009:19	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, ул Комсомольская, д 44а	1378 +/- 11	Земли населенных пунктов	бытовое обслуживание, магазины, общественное питание
2	74:30:0701009:996	Земельный участок	456654, Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская	3636 +/- 21	Земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка
3	74:30:0701009:88	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, ул Комсомольская	15 +/- 0.03	Земли населенных пунктов	для эксплуатации объекта мелкорозничной торговли
4	74:30:0701009:104	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск	11 +/-1	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации временного нестационарного киоска
5	74:30:0701009:795	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 44	50 +/-2	Земли населенных пунктов	для установки и эксплуатации торгового павильона временного типа
6	74:30:0701009:21	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, ул Комсомольская	991 +/-11	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
7	74:30:0701009:94	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская	6118 +/- 27.38	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома

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°C . Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Лето длится более 4-х месяцев с начала мая до середины сентября, средняя температура июля 18°C , абсолютный максимум 39°C .

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^2 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 пенеппелом, 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 северо-западной части Старокамышинского жилого района, территория не затопливается. Высотные отметки поверхности в границах проектирования колеблются от 234,20 до 234,70 м.

Особо охраняемых природных территорий на территории Копейского городского округа нет.

8. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1. Архитектурно-планировочное решение. Зонирование

Согласно генеральному плану г. Копейска ул. Комсомольская, расположенная южнее проектируемой территории является - магистральной улицей общегородского значения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа территория проектирования расположена в зоне ЖЗ – зона застройки среднеэтажными 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 74:30:0701009:111 по адресу: г. Копейск, ул. Комсомольская, 44А – нежилое здание. В настоящее время объект используется как объект торговли - магазин. Реконструкция здания планируется за счет строительства пристроя с западной стороны существующего здания. Линия застройки главного фасада существующего здания сохранена без изменения. В пристрое планируется размещение торгового зала и подсобных помещений.

В настоящее время, территория, расположенная западнее существующего здания не используется. Согласно материалам геосъемки на данной территории расположена телефонная канализация. Заказчиком получены технические условия на вынос данного сооружения.

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).

Согласно анализу существующей схемы движения транспорта и пешеходов и с целью соблюдения норма проектирования требуется перенос остановки общественного транспорта.

Ведомость зданий и сооружений

Таб.3

N земел ьного участ ка	Площадь земель 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	0,1515	0,0921	0,0569	0,0025	1.1	Нежилое здание (реконструкция)	1	921,0	800,0
ТСИ без реги стра ции прав	0,3097	-	0,1988	0,1109	-	-	-	-	-
ИТО ГО в гран ицах прое ктир ован ия	0,4612	0,0921	0,2557	0,1134	-	-	-	921,0	800,0

8.4. Благоустройство и озеленение территории

Благоустройство территории включает в себя озеленение территории, прилегающей к зданию магазина с западной и южной стороны здания.

Общая площадь озеленения в границах проектирования составляет 24,6 % от площади проектирования.

9. Улично-дорожная сеть

На основании решений, принятых Генеральным планом, ул. Комсомольская является магистральной улицей общегородского значения с движением общественного автотранспорта.

Согласно анализу существующей схемы движения транспорта и пешеходов и с целью соблюдения норм проектирования требуется перенос остановки общественного транспорта, расположенной с правой стороны по ходу движения автотранспорта по ул. Комсомольская.

Подъезд к реконструируемому объекту сохраняется существующий и осуществляется с ул. Комсомольская.

Категорийность прилегающих улиц, установленная Генеральным планом города, не изменена настоящим проектом и соответствует их профилю.

На проектируемой территории предусмотрены места для временного хранения транспортных средств реконструируемого объекта торговли.

Всего необходимое количество машиномест - 15 м/мест. Проектом предусмотрено размещение 15 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 торговли	100м2 торговой площади	3м/м на 100м2 торговой площади= 500м2 торговой площади 3х500/100=15 м/мест	1м/м	15м/м
		Итого	15м/мест	1 м/м	15 м/м

10. Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение реконструируемого объекта недвижимости предусматривается от существующих инженерных коммуникаций в рамках действующих договоров на технологическое присоединение.

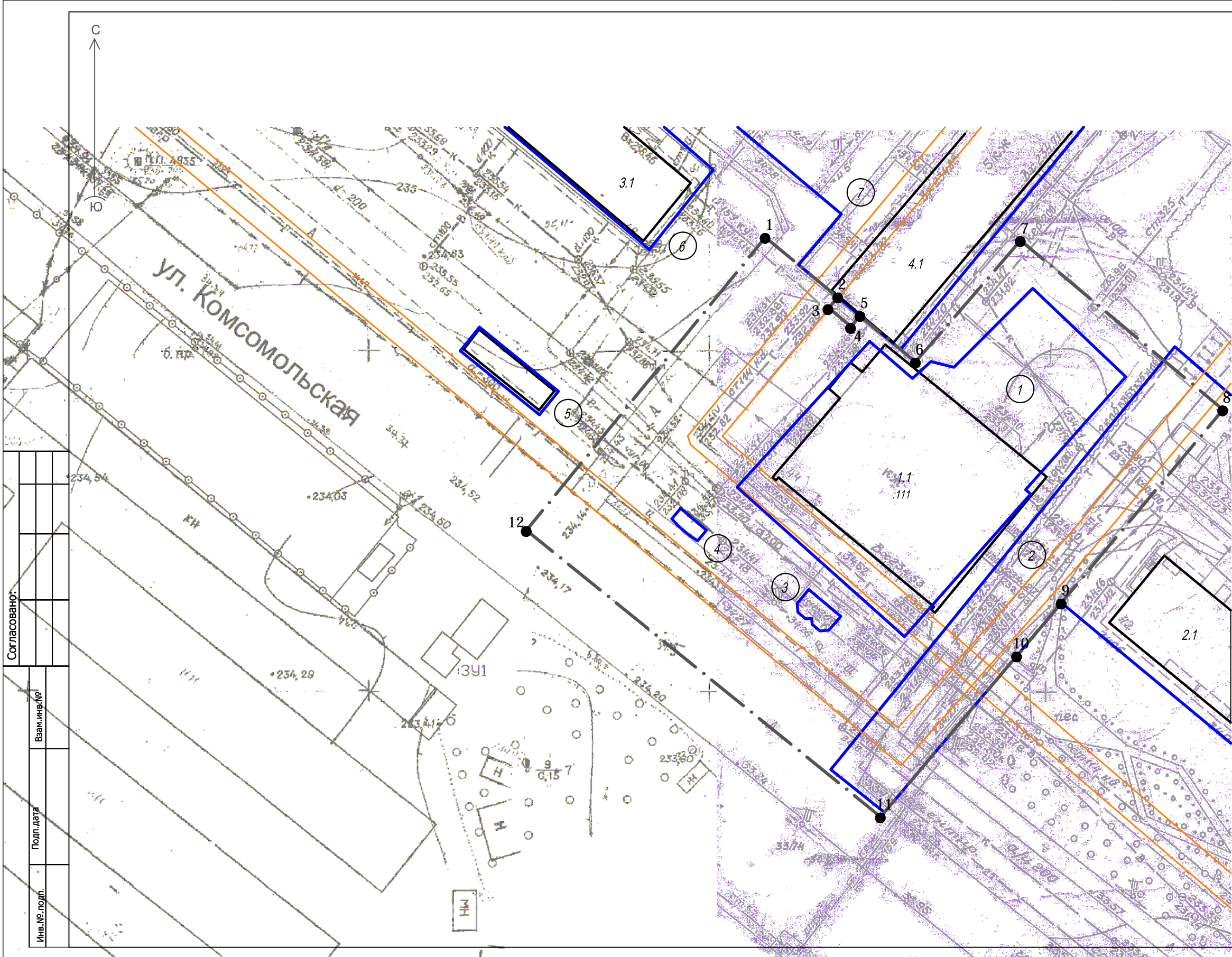
**11. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее состояние	Проектные показатели
1.1	Площадь в границах проектирования	га	0,4612	0,4612
	в том числе территории:			
	- Объекты торговли, общественного питания	га	0,1378	0,1515
	-совместного использования (вне отводов)	га	0,3234	0,3097
1.3	Коэффициент застройки	%	0,17	0,2
1.4	Коэффициент плотности застройки	%	0,14	0,17

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



						024.2024-002-ДПТ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной жилыми домами по ул.Комсомольская,44, ул.Комсомольская,42, автодорогой по ул. Комсомольская	Стадия	Лист	Листов
							Р	11	
						Схема размещения планируемой территории в структуре города.	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГАП		Флитер							
ГИП		Михеева							



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Границы проектирования
 - Границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
 - Охранные зоны инженерных коммуникаций
 - 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

КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

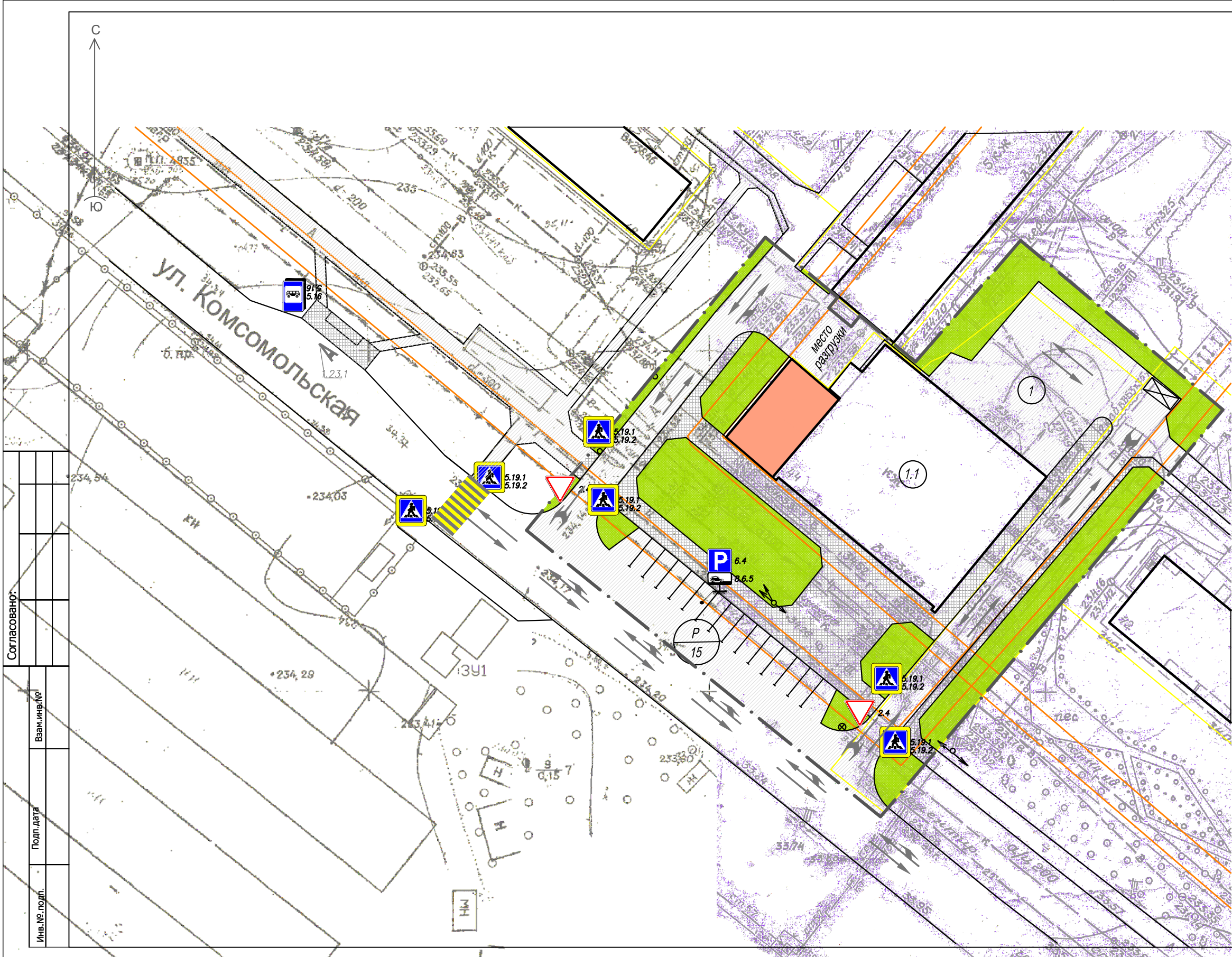
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Х	У
1	594607,39	2330880,4
2	594598,58	2330891,01
3	594597,01	2330889,7
4	594594,26	2330893,01
5	594595,87	2330894,28
6	594589,09	2330902,44
7	594606,91	2330917,85
8	594582,07	2330947,55
9	594553,72	2330923,84
10	594550,25	2330920,93
11	594522,33	2330897,31
12	594564,37	2330845,35

Система координат МСК-74

ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТВОДОВ

№№ на плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0701009:19	Земельный участок	Челябинская область, г. Копейск, рп Старокамышинск, ул. Комсомольская, д. 44а	1378 +/- 11	Земли населенных пунктов	бытовое обслуживание, магазины, общественное питание
2	74:30:0701009:996	Земельный участок	456654, Челябинская область, г. Копейск, ул. Комсомольская	3636 +/- 21	Земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка
3	74:30:0701009:88	Земельный участок	Челябинская область, г. Копейск, рп Старокамышинск, ул. Комсомольская	15 +/- 0.03	Земли населенных пунктов	для эксплуатации объекта мелкорозничной торговли
4	74:30:0701009:104	Земельный участок	Челябинская область, г. Копейск	11 +/- 1	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации временного стационарного юиска
5	74:30:0701009:795	Земельный участок	Челябинская область, г. Копейск, ул. Комсомольская, д. 44	50 +/- 2	Земли населенных пунктов	для установи и эксплуатации торгового павильона временного типа
6	74:30:0701009:21	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Копейск, рп Старокамышинск, ул. Комсомольская	991 +/- 11	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
7	74:30:0701009:94	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Копейск, ул. Комсомольская	6118 +/- 27.38	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома

						024.2024-002-ДПТ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной жилыми домами по ул. Комсомольская, 44, ул. Комсомольская, 42, автодорогой по ул. Комсомольская	Стадия	Лист	Листов
							Р	12	
ГАП	Флигер					Схема размещения планируемой территории в структуре города. М 1:1000	ООО "Проектная мастерская "ТОРОД"		
ГИП	Михеева								



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Границы проектирования
 - Границы земельных участков
 - Проектируемые здания
 - Существующие здания
 - Проезды
 - Тротуары
 - Озеленение
 - 6.4 8.6.5 "Место стоянки" "Способ парковки"
 - 2.4 "Уступил дорогу"
 - 5.19.1 5.19.2 "Пешеходный переход"
 - 5.19.3 5.16 "Автобусная остановка"
 - Направление движения
 - 1 Номер участка на плане
 - 1.1 Номер объекта капитального строительства на плане
 - P 15 Парковка для легкового автотранспорта /кол-во мест

РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ

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 торговли	100м2 торговой площади	3м/м на 100м2 торговой площади= 500м2 торговой площади 3х500/100=15 м/мест	1м/м	15м/м
Итого			15м/мест	1 м/м	15 м/м

024.2024-002-ДПТ					
Челябинская обл., г. Копейск					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ДПТ, ограниченной жилыми домами по ул. Комсомольская, 44, ул. Комсомольская, 42, автодорогой по ул. Комсомольская				Стадия	Лист
				P	13
Схема организации движения М 1:500				ООО "Проектная мастерская ТОРОД"	
ГАП	Фигитер				
ГИП	Михеева				