



*общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"
СРО N75 от 25 июля 2012 года*

*Изменения в документацию по планировке
территории южной части пос. Заозерный
г. Копейска*

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том. 1– Основная часть

ШИФР: 022.2024–001–ДПТ

2024 год



общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"
СРО N75 от 25 июля 2012 года

Изменения в документацию по планировке
территории южной части пос. Заозерный
г. Копейска

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том. 1 – Основная часть

ГАП _____ Л.Н. Флитер

ГИП _____ О.А. Михеева

2024 год

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории
 - 1.1. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....2
 - 1.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства..... 2
 - 1.3. Благоустройство и озеленение.....4
 - 1.4. Улично-дорожная сеть..... 4
 - 1.5. Инженерное обеспечение.....4
2. Основные технико-экономические показатели.....6
3. Положение об очередности планируемого развития территории...7

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Границы элемента планировочной структуры (М 1:1000)..... 8
2. Чертеж планировки территории (М1:1000)..... 9

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа территория проектирования расположена в зоне Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, с непосредственным примыканием к землям лесного фонда и земельным участкам сельскохозяйственного назначения.

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

В соответствии с ПЗЗ в перечне основных видов разрешенного использования земельных участков для зоны Ж1 имеются виды разрешенного использования:

- "Для индивидуального жилищного строительства" ;
- "Земельные участки (территории) общего пользования" (12.0);
- «Магазины» (4.4);
- «Детское, начальное и среднее образование» (3.5.1);
- «Коммунальное обслуживание» (3.1).

4.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Планировочная и объемно-пространственная структура

Проектируемая территория имеет хорошую транспортную доступность с автодороги «Обход г. Челябинска» по автодороге в п. Заозерный и с. Калачево, расположена в экологически чистом районе города.

Решение планировочной структуры планируемой территории предложено как самостоятельное жилое образование с применением индивидуальной жилой застройки.

На момент подготовки документации по планировке территории все земельные участки, расположенные в границах проектирования поставлены на государственный кадастровый учет с различными видами разрешенного использования.

					022.2024-002-ДПТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		2

ДПТ предлагается приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с ПЗЗ.

Документацией по планировке территории планируется сохранение сложившейся структуры улично-дорожной сети планировочной структуры (микрорайона) индивидуальной жилой застройки:

- формирование центрального внутриквартального проезда шириной 18м (ширина проезжей части 7,0м) в направлении с севера на юг;
- формирование внутриквартальных проездов шириной 12м (ширина проезжей части 6,0м) в направлении восток-запад.

Индивидуальная жилая застройка размещается вдоль улично-дорожной сети. Расстояние от фронтальной границы земельного участка до границы возможного размещения индивидуального жилого дома составляет 5,0.

В центральной части территории микрорайона предлагается размещение объектов для обслуживания жилой застройки:

- детской площадки;
- магазина;
- детского сада. Для обеспечения жителей детскими дошкольными учреждениями требуется размещение детского сада на 160 мест.

Хранение индивидуальных транспортных средств жителей микрорайона планируется осуществлять на территории приусадебных участков. Документацией по планировке территории сохраняется наименование микрорайона - м-н "Лесной".

В связи с тем, что часть земельных участков расположена в охранный зоне линий электропередач проектом планировки предлагается изменение вида разрешенного использования данных участков с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства» на вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования».

Всего планируется 651 земельный участок с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

Численность населения в проектируемом жилищном фонде микрорайона – 1953 чел.

Коэффициент застройки территории - 0,2.

Коэффициент плотности застройки - 0,4.

Очередность планируемого строительства - поэтапно, по мере продажи земельных участков.

Планировочное решение жилой застройки обеспечивает хорошее транспортное обслуживание всех жилых домов и детского дошкольного учреждения.

Система проездов обеспечивает доступ противопожарной техники и спасательных средств к каждому объекту микрорайона.

					022.2024-002-ДПТ	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

4.3. Благоустройство и озеленение территории

Благоустройство территории включает в себя организацию проездов с пешеходными тротуарами, устройство детской площадки, зеленых зон на земельных участках общего пользования, парковочных мест вблизи магазина и детского сада, площадок для установки контейнеров для сбора ТБО.

Примыкание тротуаров к проездам и улицам выполняются с нормативными пандусами повсеместно.

Территория проектирования расположена с непосредственным примыканием к земельным участкам лесного фонда и к земельным участкам с видом разрешенного использования «Полосы зеленых насаждений».

4.4. Улично-дорожная сеть

Подъезд к проектируемой территории осуществляется с автодороги «Обход г. Челябинска» по автодороге к пос. Заозерный и с. Калачево. Главный въезд на территорию осуществляется на ул. Рощинская, по ней же предусмотрен выезд на автомобильную дорогу вдоль озера Половинное. Дополнительные въезды-выезды осуществляются с ул. Вишневая и ул. Южная

Планировочное решение проездов и тротуаров проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов жилья и соцкультбыта с прилегающих улиц. Ширина внутриквартальных проездов 6,00 метров. Вдоль проездов запроектированы тротуары.

На проектируемой территории предусмотрены места для временного хранения транспортных средств близи объектов общественного назначения.

Хранение автотранспорта, принадлежащего собственникам индивидуальных жилых домов, предусмотрено на приусадебных земельных участках.

4.5. Инженерное обеспечение

Водоснабжение объектов, расположенных в границах проектирования планируется от водозаборных скважин. Место расположения скважин будет определено по результатам инженерно-геологических изысканий и согласовано дополнительно с администрацией Копейского городского округа.

Водоотведение - в соответствии с требованиями природоохранного законодательства, проектом предлагается обустроить 100% жилищного фонда проектируемой территории станциями биологической очистки стоков либо водонепроницаемыми выгребам и обеспечить охват

					022.2024-002-ДПТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		4

населения вывозом ЖБО на очистные сооружения Копейского городского округа не реже 1 раза в 6 месяцев.

Для теплоснабжения проектируемой жилой застройки и объектов общественного назначения планируется использование индивидуальных отопительных систем - газовые котлы. Газоснабжение поселка планируется выполнить от газопровода высокого давления (точка подключения (подземный газопровод высокого давления $d=426$ мм севернее Октябрьского жилого массива).

Рабочий проект «Электроснабжение дачного поселка вблизи пос. Заозерный г. Копейска» прошел экспертизу в 2013 году. В границах проектирования установлены трансформаторные подстанции и построены ВЛ-0,4 кВ.

					022.2024-002-ДПТ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее состояние	Проектные показатели
1.1	Площадь земельных участков в границах проектирования	га	89,4211 га	89,4211 га
	в том числе земельные участки под:			
	- Объекты дошкольного образования	га	-	0,5600
	- объекты индивидуального жилищного строительства	га	66,8256	66,443
	- объекты коммунального назначения (инженерная инфраструктура)	га	0,0410	0,0410
	-совместного использования (земли общего пользования-проезды)	га	18,2036	17,3841
	-совместного использования (земли общего пользования- озеленение)	га	4,3500	4,9930
1.3	Коэффициент застройки	%	0,004	0,09
1.4	Коэффициент плотности застройки	%	0,009	0,15
1.5	Расчетная плотность населения	Чел/га	-	21,8

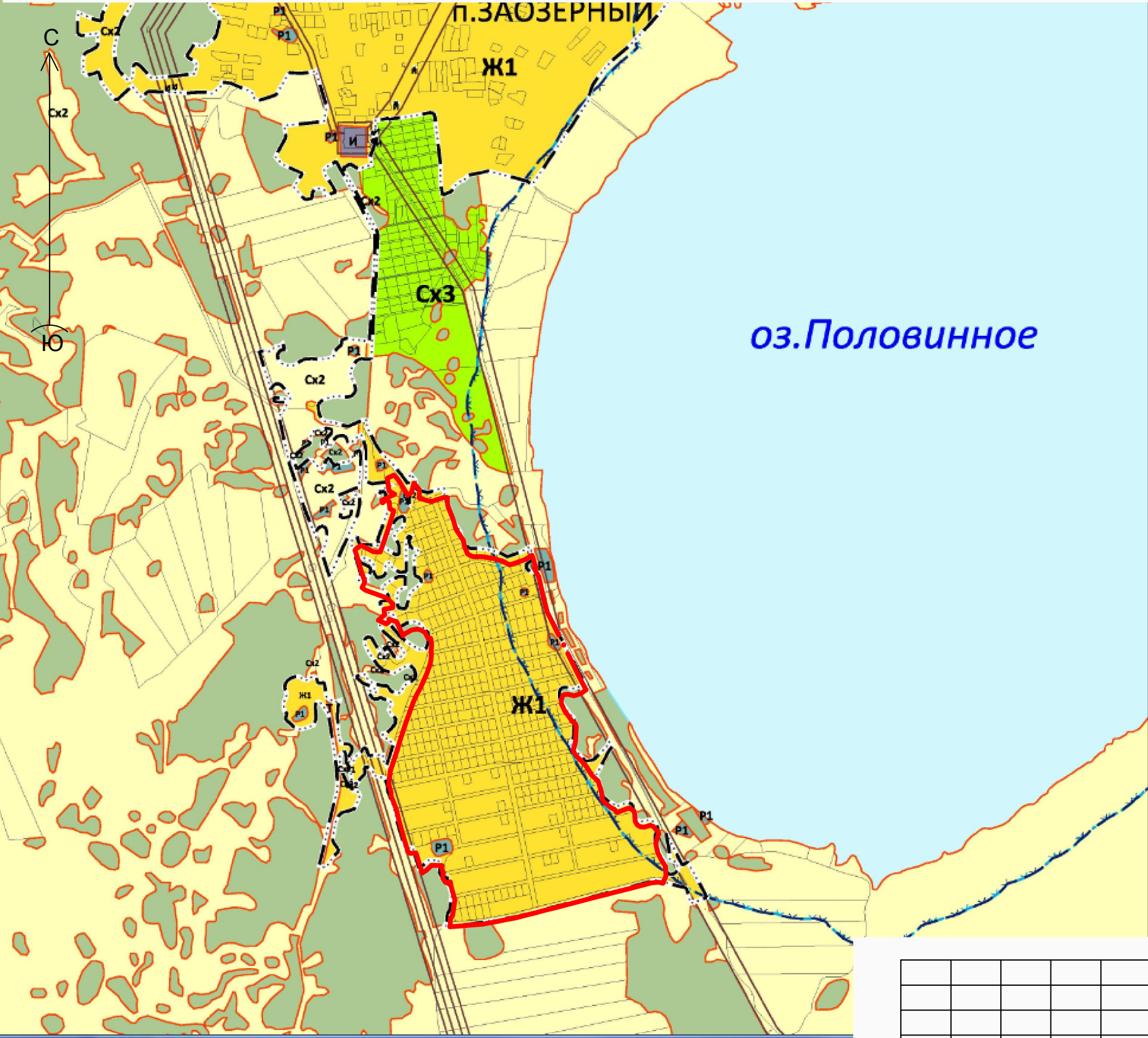
**3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Строительство сети электроснабжения микрорайона является первым этапом развития территории.

Строительство улично-дорожной сети является вторым этапом развития территории.

Строительство индивидуальных жилых домов планируется в поэтапно по мере продажи в земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Застройка планируется хозяйственным способом силами собственников земельных участков.

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА
ГРАНИЦА ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



Территория, в отношении которой разработан проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории), расположена в южной части пос. Заозерный в г. Копейске.

Территория проектирования ограничена землями лесного фонда и сельскохозяйственного назначения, с востока - автодорогой вдоль озера Половинное, с юга - землями сельскохозяйственного назначения, с запада - охранной зоной ВЛ-110 кВ и земельными участками лесного фонда и землями сельскохозяйственного назначения.

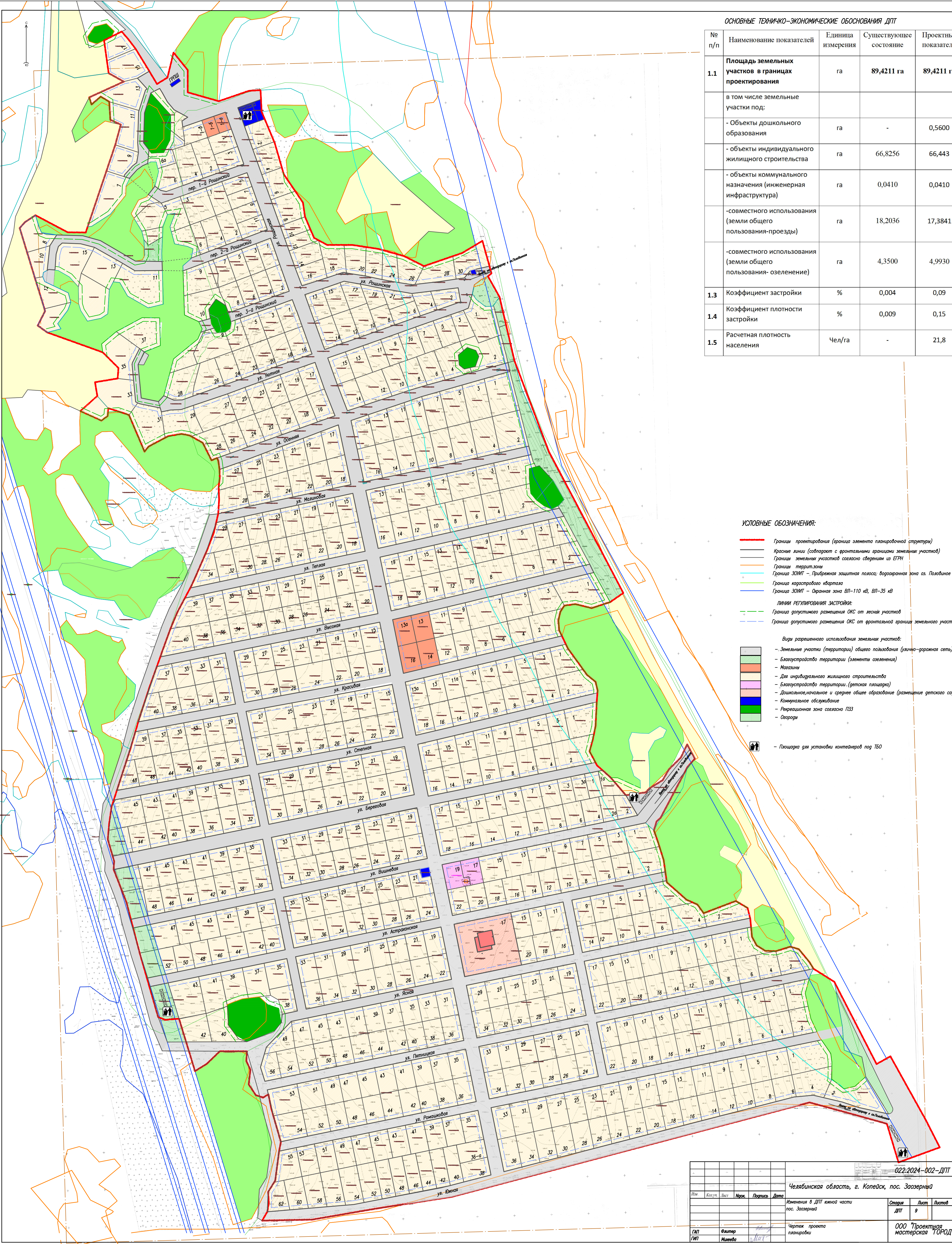
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

--- Граница существующего элемента планировочной структуры м-н "Лесной"

Координаты границ планировочной структуры приведены в пояснительной записке 022.2024-002-ДПТ

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

						022.2024–001–ДПТ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
						Изменения в ДПТ южной части пос. Заозерный	Р	8	
						Схема размещения территории в структуре города Граница элемента планировочной структуры	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГАП		Флигер							
ГИП		Михеева							



ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБОСНОВАНИЯ ДПТ				
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее состояние	Проектные показатели
1.1	Площадь земельных участков в границах проектирования	га	89,4211 га	89,4211 га
	в том числе земельные участки под:			
	- Объекты дошкольного образования	га	-	0,5600
	- объекты индивидуального жилищного строительства	га	66,8256	66,443
	- объекты коммунального назначения (инженерная инфраструктура)	га	0,0410	0,0410
	-совместного использования (земли общего пользования-проезды)	га	18,2036	17,3841
	-совместного использования (земли общего пользования- озеленение)	га	4,3500	4,9930
1.3	Коэффициент застройки	%	0,004	0,09
1.4	Коэффициент плотности застройки	%	0,009	0,15
1.5	Расчетная плотность населения	Чел/га	-	21,8

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проектирования (границы элемента планировочной структуры)
- Красные линии (соответствуют фронтальным границам земельных участков)
- Границы земельных участков согласно сведениям из ЕПРН
- Границы территории
- Граница ЗОИП – Прибрежная защитная полоса, водоохранная зона оз. Половодное
- Граница кадастрового квартала
- Граница ЗОИП – Охранная зона ВЛ-110 кВ, ВЛ-35 кВ
- ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ:
- Граница допустимого размещения ОКС от лесных участков
- Граница допустимого размещения ОКС от фронтальной границы земельного участка
- Виды разрешенного использования земельных участков:
- Земельные участки (территории) общего пользования (улично-дорожная сеть)
- Благоустройство территории (элементы озеленения)
- Магазины
- Для индивидуального жилищного строительства
- Благоустройство территории (детская площадка)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение детского сада)
- Коммунальное обслуживание
- Рекреационная зона согласно ПЗЗ
- Огороды
- Площадка для установки контейнеров под ТБО

						022-2024-002-ДПТ		
						Челябинская область, г. Колышкин, пос. Звонцовский		
Илл.	Кол. у.	Лист	Нос.	Полнота	Дата	Изменения в ДПТ южной части пос. Звонцовский		
						Старая ДПТ	Лист 9	Листов
						Чертеж проекта планировки		
ГЛП	Филлер	Миллер	Миллер	Миллер	Миллер	ООО "Проектная мастерская ТОРОД"		