

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

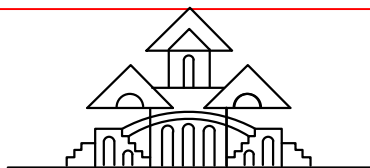
Изменения в документацию по планировке территории,
ограниченной земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:266,
территорией ГСК "Октябрьский", земельными участками с кадастровыми номерами
74:30:0803004:936, 74:30:0803004:43 в г. Копейске в части территории,
ограниченной ЗУ с КН 74:30:0803004:266, территорией ГСК "Октябрьский",
ЗУ с КН 74:30:0803004:1001, 74:30:0803004:43 в г. Копейске

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 2 – Материалы по обоснованию проекта планировки

ШИФР: 065.2023–002–ДПТ

2023 год



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

*Изменения в документацию по планировке территории,
ограниченной земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:266,
территорией ГСК "Октябрьский", земельными участками с кадастровыми номерами
74:30:0803004:936, 74:30:0803004:43 в г. Копейске в части территории,
ограниченной ЗУ с КН 74:30:0803004:266, территорией ГСК "Октябрьский",
ЗУ с КН 74:30:0803004:1001, 74:30:0803004:43 в г. Копейске*

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

*Том 2 – Материалы по обоснованию проекта планировки
ШИФР: 065.2023–002–ДПТ*

ГАП_____Л.Н. Флитер

ГИП_____О.А. Михеева

2023 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА N 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	
5	ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЙ. КЛИМАТ	
6	РЕЛЬЕФ. ИНЖЕНЕРНО–ГЕОЛОГИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	
7	ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	
8	УЛИЧНО–ДОРОЖНАЯ СЕТЬ	
9	ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО–ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
10	СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА	
11	СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ДПТ	
12	СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ	

065.2023–002–ДПТ

Челябинская область, г. Копейск

Изменения в ДПТ,
ограниченной ЗУ с КН 74:30:0803004:266,
территорией ГСК "Октябрьский", ЗУ с КН
74:30:0803004:1001, 74:30:0803004:43

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	1	12

ООО "Проектная
мастерская "ГОРОД"

Содержание тома

ГАП	Флитер
ГИП	Михеева

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примеч.
065.2023-001-ДПТ	Том 1. Утверждаемая часть проекта планировки	
065.2023-002-ДПТ	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки	
065.2023-003-ДПТ	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть	
	ПМ, Материалы по обоснованию ПМ	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. №. подл.

						065.2023–002–ДПТ			
						Челябинская область, г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Изменения в ДПТ, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0803004:266, территорией ГСК "Октябрьский", ЗУ с КН 74:30:0803004:1001, 74:30:0803004:43	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	2	
							Состав проекта		
ГАП		Флигер							
ГИП		Михеева					ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие данные

Территория, в отношении которой внесены изменения в документацию по планировке территории (проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории), расположена в восточной части Октябрьского жилого массива г. Копейска, и ограничена с севера – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:266, с востока - территорией ГСК "Октябрьский", с юга земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:1001, с запада - земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:43.

2. Основания для проектирования

Основания для разработки документации по планировке территории:

- задание на разработку документации по планировке территории, подготовленное администрацией Копейского городского округа;
- задание на проектирование Заказчика.

3. Исходные данные для проектирования

4.

Исходными данными для разработки документации по планировке территории являются:

- Генеральный план города Копейска, утвержденный Собранием депутатов Копейского городского округа в редакции решения СД от 25.05.2022 № 507-МО;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов Копейского городского округа от в редакции решения СД Копейского городского округа от 23.08.2023 № 838-МО;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Копейского городского округа, в редакции решения Собрания депутатов Копейского городского округа от 25.05.2022 № 506-МО;
- документация по планировке территории, утвержденная постановлением администрации Копейского городского округа от 09.02.2022 № 354-п ;
- кадастровый план территории кадастровый квартал 74:30:0803004.

					065.2023-002-ДПТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		3

4. Цель работы

Основными целями разработки документации по планировке территории являются:

- выделение элементов планировочной структуры, установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, попределение (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.

В центральном ядре города находятся все крупные учреждения культурно-бытового назначения.

Октябрьский жилой массив расположен в южной части г. Копейска и связан с центральной частью г. Копейска автодорогой Железнодорожный – Старокамышинск, Старокамышинск - Октябрьский. Связь Октябрьского жилого массива с г. Челябинском осуществляется по автодорогам М36 «Челябинск – Троицк» и «Обход г. Челябинска».

Территория, в отношении которой разработана документация по планировке территории, расположена в восточной части Октябрьского жилого массива, и ограничена с севера – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:266, с востока - территорией ГСК "Октябрьский", с юга земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:1001, с запада - земельным участком с кадастровым номером 74:30:0803004:43.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа проектируемая территории расположена в зоне Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В границах проектирования расположено нежилое здание «Автомойка». На прилегающей территории расположены капитальные гаражи гаражного кооператива «Октябрьский», индивидуальный жилой дом № 9 в по ул. Гагарина.

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

					065.2023-002-ДПТ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Ведомость отводов

Таб.1

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0803004:966	Земельный участок	Челябинская область, г. Копейск, ул. Гагарина, 9Г	300 +/- 5	Земли населенных пунктов	Автомобильные мойки
2	74:30:0803004:1001	Земельный участок	Российская Федерация, Челябинская область, город Копейск, улица Российская, дом 2Е	1182 +/- 7	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
3	74:30:0803004:266	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Гагарина, 9	6832 +/- 29	Земли населенных пунктов	для учебно- воспитательной деятельности
4	74:30:0803004:35	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, рп Октябрьский, ул Российская, 2д	1500 +/- 14	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
5	74:30:0803004:43	Земельный участок	Челябинская область, г. Копейск, рп. Октябрьский, ул. Гагарина	1000 +/- 2	Земли населенных пунктов	для строительства индивидуального жилого дома
6	74:30:0803004:184	Земельный участок	Челябинская область, г. Копейск, ул. Гагарина	264 +/- 0.6	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства

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 38⁰С. Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Лето длится более 4-х месяцев с начала мая до середины сентября, средняя температура июля 18⁰С, абсолютный максимум 39⁰С.

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 пивней

					065.2023-002-ДПТ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

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/см² в год. Зона влажности – сухая. Район – несейсмичный.

7. Рельеф.

Инженерно-геологическая характеристика

Рельеф проектируемой территории спланирован в результате хозяйственной деятельности человека. Территория имеет значительное понижение рельефа в юго-восточном направлении (абсолютные отметки 226,7 м в северной части и 222,9 м в южной части). В южной части территории расположен искусственный водоем для приема ливнестоков с прилегающей территории.

В геоморфологическом отношении участок изысканий представляет собой аккумулятивно-морскую равнину с абсолютными отметками 160 – 200 м, с большим количеством западин, занятым озерами, болотами. Коренные породы, представленные интрузивными, вулканогенными, метаморфическими и осадочными породами, перекрыты мощным (30 – 100 м) чехлом палеоген-неогеновых и пролювиально-делювиальных, озерных и озерно-болотных отложений.

Территория приурочена к Западно-Сибирскому сложному бассейну пластовых безнапорных и напорных вод. Согласно принятой схеме гидрогеологического районирования район работ расположен в пределах западной окраины Тобольского артезианского бассейна, для которого характерно этажное залегание водоносных и водоупорных горизонтов и комплексов.

В геоморфологическом отношении территория расположения участка изысканий согласно геоморфологической карты Урала масштаба М 1:500000 под ред. А.П. Сигова территория располагается на восточном склоне Южного Урала в пределах континентально-морской аккумулятивной равнины Зауралья с большим количеством западин, занятыми озерами и болотами. Территория изысканий представляет собой поверхность выравнивания аккумулятивного аллювиального генезиса, позднепалеозойского возраста.

В геолого-литологическом строении района работ принимают участие палеогеновые глинистыми отложениями. С поверхности развиты техногенные грунты.

8. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1. Архитектурно-планировочное решение. Зонирование

Согласно генеральному плану и Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа территория проектирования расположена в зоне Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, а также в совмещенной санитарно-защитной зоне ГСК «Октябрьский» и котельной.

Согласно сведениям из ЕГРН ограничения, обременения, зоны с особыми условиями использования территорий в границах проектирования не установлены.

8.2. Планировочная и объемно-пространственная структура

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа территория проектирования расположена в зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами. Для данной территориальной зоны в перечне основных видов разрешенного использования земельных участков имеется вид разрешенного использования «Магазины» (4.4).

Документацией по планировке территории согласно заданию на проектирование предлагается размещение нежилого здания магазина на свободной от застройки территории.

Размещение данного объекта недвижимости позволит более качественно и экономически целесообразно использовать земельный участок, расположенный по ул. Гагарина, восточнее существующего здания автомойки. На момент проектирования участок свободен от застройки, не благоустроен.

Подъезд к зданию магазина предлагается с ул. Гагарина по проезду к территории ГСК "Октябрьский".

Планировочное решение застройки обеспечивает хорошее транспортное обслуживание всех объектов капитального строительства, расположенных в границах проектирования и на прилегающей территории.

Система проездов обеспечивает доступ противопожарной техники и спасательных средств к объектам недвижимости.

Документацией по планировке территории в границах проектирования предусмотрена парковка на 17 м/мест в т.ч. 2 м/место для автотранспорта, принадлежащего маломобильной категории граждан. Парковка для автотранспорта расположена севернее здания автомойки.

					065.2023-002-ДПТ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Благоустройство и озеленение территории

Благоустройство прилегающей территории включает в себя создание проездов и подъездов к объектам, расположенным в границах проектирования и на прилегающей территории, гостевых парковок, озеленение газонов и высадка зеленых насаждений.

9. Улично-дорожная сеть

Подъезд к проектируемому зданию магазина осуществляется с ул. Гагарина, по внутриквартальному проезду к территории ГСК «Октябрьский».

Генеральным планом Копейского городского округа категоричность улицы Гагарина и внутриквартального проезда не установлена.

Размещение здания магазина позволит выполнить благоустройство прилегающей территории, не влечет за собой изменение существующей схемы движения автотранспорта.

Планировочное решение проездов и тротуаров проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех объектов с прилегающих улиц. Ширина внутриквартального проезда 6,0 метров. Вдоль проезда расположен существующий тротуар.

На проектируемой территории предусмотрены места для временного хранения транспортных средств. Документацией по планировке территории выполнено размещение парковки для легкового автотранспорта на 17м/мест (в т.ч. 2 м/место для автотранспорта, принадлежащего маломобильной категории граждан). Данное количество мест позволяет обеспечить два объекта капитального строительства, расположенных в границах проектирования (8м/мест для здания автомойки согласно ранее утвержденной ДПТ и 9 м/мест для здания магазина).

В границах проектирования отсутствуют иные объекты капитального строительства, которые должны быть обеспечены парковочными местами.

В связи с тем, что в Местных нормативах градостроительного проектирования Копейского городского округа отсутствует норматив расчета мест хранения автомобилей для предприятий по обслуживанию автотранспорта, расчет количества машино-мест для временного хранения транспортных средств выполнен с учетом количества сотрудников автомойки и количества обслуживаемого автотранспорта (принято по заданию заказчика).

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования для объектов торгового назначения требуется 1 м/место на 50м общей площади магазина. По расчету для проектируемого здания магазина требуется 6 м/мест (Проектом принято 9 м/мест).

					065.2023-002-ДПТ	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

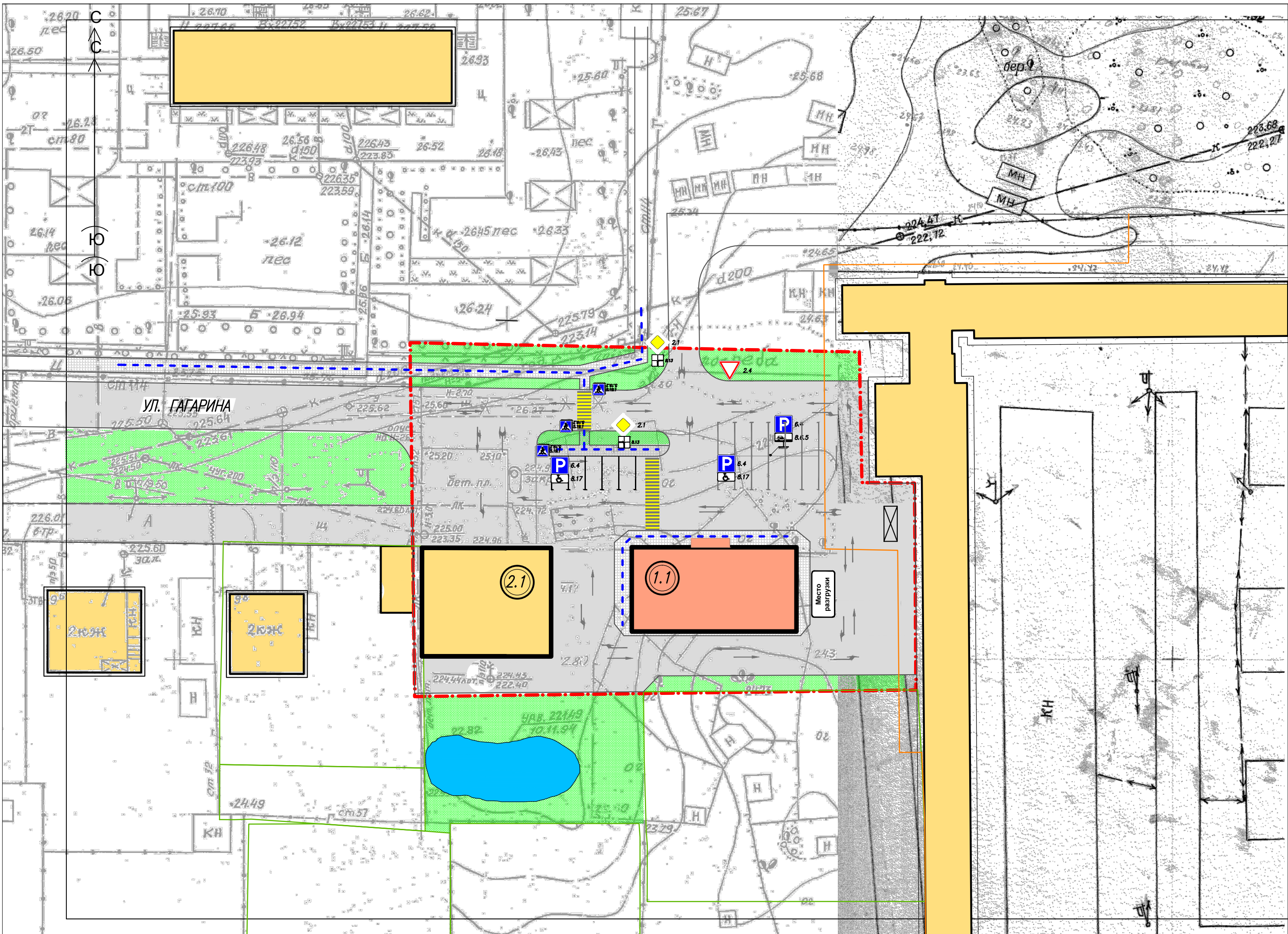
**10. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

№ п/ п	Наименование показателей	Единица измерени я	Современно е состояние на 2023 год	Расчетный срок
1.1	Площадь в границах проектирования	га	0,3690	0,3690
	в том числе территории:			
	- объекты обслуживания автотранспорта	га	0,0300	0,0300
	- объекты торгового назначения	га	-	0,1000
	-совместного использования (вне отводов)	га	0,3390	0,2390
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования (улицы, проезды)	га	0,0980	0,2415
1.3	Коэффициент застройки	%	0,08	0,16
1.4	Коэффициент плотности застройки	%	0,08	0,16

Баланс территории

№ поз	Наименование	Площадь, га	соотношение ,%
1	Площадь в границах проектирования, в том числе:	0,3690	100
1.1	Площадь застройки	0,0601	16,2
1.2	Площадь покрытий	0,2394	64,9
1.3	Площадь озеленения	0,0695	18,9

					065.2021-002-ДПТ				Лист
									9
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата					



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проектирования
- Границы земельного участка
- Границы территориальной зоны
- Направление движения пешеходов
- Направление движения автотранспорта
- Проектируемое здание
- Существующие здания
- Проезды
- Номер объекта на плане
- Парковочные места открытой автостоянки
- Площадка для сбора ТБО
- "Уступи дорогу"
- "Главная дорога"
- "Направление главной дороги"
- "Место стоянки"
- "Место стоянки Инвалиды"
- "Пешеходный переход"
- Дорожная разметка "Пешеходный переход"

						065.2023-002-ДПТ		
						Челябинская область, г. Копейск		
Изм.	Колуч.	Лист	№ок.	Подпись	Дата	Изменения в ДПТ, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0803004:266, территорией ГСК "Октябрьский", ЗУ с КН 74:30:0803004:1001, 74:30:0803004:43	Стадия ДПТ	Лист 12
ГАП	Флигер					Схема организации движения	ООО "Проектная мастерская ГОРОД"	
ГИП	Михеева							