

**Внесение изменений в проект  
планировки и проект межевания  
территории, ограниченной ул. Калинина,  
ул. Кирова, ул. Федячкина, ул. Брюсова,  
ул. Обухова в г. Копейске**

**Том 1.1. Основная часть проекта планировки территории**

*Положение о размещении объектов капитального строительства и  
о характеристиках планируемого развития территории*

*ППТ-01/2-2026*

**Состав документации по планировке территории**  
**«Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории,**  
**ограниченной ул. Калинина, ул. Кирова, ул. Федячкина, ул. Брюсова,**  
**ул. Обухова в г. Копейске»**  
**Шифр – ППТ-01/2-2026**

| Номер тома                                                    | Наименование документации                                                                                                                                                             | Масштаб | Количество листов | Гриф секретности |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|------------------|
| 1                                                             | 2                                                                                                                                                                                     | 3       | 4                 | 5                |
| <b>Основная часть проекта планировки территории</b>           |                                                                                                                                                                                       |         |                   |                  |
| I                                                             | Текстовая часть                                                                                                                                                                       |         |                   |                  |
| 1                                                             | Том 1.1. Основная часть проекта планировки территории                                                                                                                                 | -       | 8                 | н/с              |
| II                                                            | Графическая часть                                                                                                                                                                     |         |                   |                  |
| 2                                                             | Чертеж планировки территории                                                                                                                                                          | 1:1000  | 1                 | н/с              |
| <b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b> |                                                                                                                                                                                       |         |                   |                  |
| I                                                             | Текстовая часть                                                                                                                                                                       |         |                   |                  |
| 1                                                             | Том 1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка                                                                                                | -       | 31                | н/с              |
| II                                                            | Графическая часть                                                                                                                                                                     |         |                   |                  |
| 2                                                             | Фрагмент карты планировочной структуры территории                                                                                                                                     | 1:10000 | 1                 | н/с              |
| 3                                                             | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства | 1:1000  | 1                 | н/с              |
| 4                                                             | Схема границ зон с особыми условиями использования территорий                                                                                                                         | 1:1000  | 1                 | н/с              |
| 5                                                             | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов                                                                                              | 1:1000  | 1                 | н/с              |
| 6                                                             | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории                                                                                        | 1:1000  | 1                 | н/с              |
| 7                                                             | Схема размещения инженерных сетей и сооружений                                                                                                                                        | 1:1000  | 1                 | н/с              |
| 8                                                             | Схема планировочных решений застройки территории                                                                                                                                      | 1:1000  | 1                 | н/с              |
| <b>Основная часть проекта межевания территории</b>            |                                                                                                                                                                                       |         |                   |                  |
| I                                                             | Текстовая часть                                                                                                                                                                       |         |                   |                  |
| 1                                                             | Том 2.1. Основная часть проекта межевания территории                                                                                                                                  | -       | 13                | н/с              |
| II                                                            | Графическая часть                                                                                                                                                                     |         |                   |                  |
| 2                                                             | Чертеж межевания территории (1 этап)                                                                                                                                                  | 1:1000  | 1                 | н/с              |
| 3                                                             | Чертеж межевания территории (2 и 3 этап)                                                                                                                                              | 1:1000  | 1                 | н/с              |
| <b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>  |                                                                                                                                                                                       |         |                   |                  |
| I                                                             | Текстовая часть                                                                                                                                                                       |         |                   |                  |
| 1                                                             | Том 2.2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка                                                                                                 | -       | 8                 | н/с              |
| II                                                            | Графическая часть                                                                                                                                                                     |         |                   |                  |
| 2                                                             | Чертеж фактического использования территории                                                                                                                                          | 1:1000  | 1                 | н/с              |

*Схема границ территорий объектов культурного наследия не предусмотрена в связи отсутствием объектов культурного наследия в границах рассматриваемой территории.*

## Содержание

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Введение .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>4</b> |
| <b>1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур .....</b> | <b>5</b> |
| <b>1.1 Современное и проектное использование территории.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>5</b> |
| <b>1.2 Красные линии .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>5</b> |
| <b>1.3 Жилищный фонд и учреждения обслуживания .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>5</b> |
| <b>1.3.1. Объекты жилого назначения .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>5</b> |
| <b>1.3.2. Объекты производственного назначения .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>6</b> |
| <b>1.3.3. Объекты общественно-делового назначения .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>6</b> |
| <b>1.3.4. Объекты иного назначения.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>6</b> |
| <b>1.4 Транспортная инфраструктура .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>6</b> |
| <b>1.5 Инженерная инфраструктура .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>7</b> |
| <b>2. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>7</b> |
| <b>3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур .....</b>                                           | <b>8</b> |

## **Введение**

Подготовка проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания осуществляется на территорию, ограниченную ул. Калинина, ул. Кирова, ул. Мичурина, ул. Федячкина в городе Копейске Челябинской области в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.

На территорию утверждена документация по планировке Постановлением Администрации Копейского городского округа от 14.01.2025 № 47-П «Об утверждении проекта по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной ул. Калинина, ул. Кирова, ул. Федячкина, ул. Брюсова, ул. Обухова в части территории, ограниченной ул. Федячкина, ул. Калинина, ул. Кирова, ул. Брюсова в г. Копейске».

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года № 268;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Копейский городской округ Челябинской области»;
- Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 № 639-МО (с учетом изменений, в действующей редакции);
- Генеральный план Копейского городского округа, утвержденные Решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 29.02.2012 № 476-МО (с учетом изменений, в действующей редакции).

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Топографический план, предоставленные Заказчиком;
- Кадастровый план территории (74:30:0103013).

По содержанию проект планировки и проект межевания отвечает требованиям статей 41-43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

### **1.1 Современное и проектное использование территории**

Проектируемая территория – жилой квартал, ограниченный улицами: ул. Калинина, ул. Кирова, ул. Мичурина и ул. Федячкина в г. Копейск Челябинской области. Площадь территории составляет 5,88 га и расположена в кадастровом квартале – 74:30:0103013.

Проектом планировки территории предусматривается развитие территории – новое строительство:

- 5 многоэтажных многоквартирных жилых дома;
- объект торговли;
- объекты транспортной инфраструктуры (стоянки автомобильного транспорта, внутриквартальные проезды, тротуары);
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых зданий;
- благоустройство рекреационной зоны (Бульвар).

В границах территории проекта выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Таблица 1

Характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства

| № | Наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства | Площадь, га |
|---|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | Зона многоэтажной жилой застройки                                             | 3,34        |
| 2 | Зона зеленых насаждений общего пользования                                    | 1,08        |
| 3 | Зона торговли                                                                 | 0,05        |

### **1.2 Красные линии**

На территории установлены действующие красные линии.

Проектом учтены действующие красные линии, проектные решения установлены с учетом установленных границ территории общего пользования.

### **1.3 Жилищный фонд и учреждения обслуживания**

#### **1.3.1. Объекты жилого назначения**

В настоящее время на территории проектирования жилого застройки представлена 10 двухэтажными жилыми многоквартирными домами (планируемые к сносу) и 1 разрушенный малоэтажный многоквартирный жилой дом.

К размещению на территории проектирования предлагаются пять десятиэтажных многоквартирных жилых дома с придомовой территорией, занятой площадками отдыха и спорта, парковками.

Планируемая жилая застройка характеризуется следующими показателями:

- этажность: 10;
- количество многоквартирных жилых домов – 5 объекта;
- площадь застройки: 7615,00 кв. м;
- общая площадь: 60814,00 кв. м.

### **1.3.2. Объекты производственного назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

### **1.3.3. Объекты общественно-делового назначения**

Проектом предусмотрено размещение объектов общественного назначения: Объект торговли с площадью застройки 185 кв. м.

### **1.3.4. Объекты иного назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

## **1.4 Транспортная инфраструктура**

Территория проекта ограничена улицами:

- ул. Кирова – магистральная улица районного значения, с шириной проезжей части 9,0 метров;
- ул. Калинина – улица местного значения (улица в жилой застройке), с шириной проезжей части 9,0-7,5 метров;
- ул. Мичурина – улица местного значения (улица в жилой застройке), с шириной проезжей части 7,0 метров;
- ул. Федячкина – улица местного значения (улица в жилой застройке), ширина 7,0 метров, с капитальным типом покрытия.

На территории квартала предусмотрены:

- внутриквартальные проезды, обеспечивающие доступ к зданиям, с капитальным типом покрытия с шириной проезжей части 3,5 – 6,0 метров, вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное);
- стоянки автомобильного транспорта (площадки временного пребывания автотранспорта), вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

Для обеспечения пешеходного движения требуется строительство тротуаров шириной 1,5 – 2,0 метра.

Общая протяженность проектируемых внутриквартальных проездов составит 1,44 км.

Для временного хранения автомобилей предусмотрены стоянки транспортных средств, расположенные в непосредственной близости от объекта общественно-делового назначения и жилых зданий.

Остановки общественного транспорта расположены по улице Кирова и Федячкина. Строительство новых остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта на рассматриваемой территории не предусматривается.

### **1.5 Инженерная инфраструктура**

Проектом предусмотрено изменение инженерно-технического обеспечения территории с целью подключения новых объектов капитального строительства:

#### *Водоснабжение*

Проектом в связи с принятой архитектурно-планировочной концепцией предусмотрена ликвидация части действующих сетей водоснабжения 0,63 км и строительство сетей водоснабжения общей протяженностью 0,22 км.

#### *Водоотведение*

Проектом планировки предусматривается подключение к действующей системе канализации города Копейск, строительство канализационных сетей общей протяженностью 0,13 км и ликвидация части действующих сетей водоотведения протяженностью 0,93 км.

#### *Теплоснабжение*

Проектом планировки предусматривается строительство сетей теплоснабжения общей протяженностью 0,24 км и ликвидация части действующих сетей теплоснабжения протяженностью 1,04 км.

#### *Электроснабжение*

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по развитию системы электроснабжения:

- Строительство линии электропередачи 0,4 кВ протяженностью 0,34 км;
- Демонтаж (переустройство) линии электропередачи 6 кВ протяженностью 0,04 км;
- Демонтаж (переустройство) линии электропередачи 0,4 кВ протяженностью 0,88 км.

*Связь:* строительство кабельной линии связи общей протяженностью 0,25 км.

*Газоснабжение:* Проектом не предусматривается строительство новых сетей газоснабжения и предусмотрен вынос (переустройство) существующих газопроводов.

Параметры планируемых линейных объектов (трассировка, способ прокладки, протяженность) подлежат уточнению в рабочей и проектной документации на объект.

## **2. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального и регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют и мероприятия по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории

объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не предусматриваются. Указанные фактические показатели обеспеченности и доступности объектов остаются без изменений.

На территории проектирования устанавливаются зоны размещения объектов местного значения: объекта торговли.

### **3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Проект планировки разработан на территорию с целью определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и актуализации архитектурно-планировочных решений застройки жилого квартала.

Таблица 2

#### **Очередность планируемого развития территории**

| <b>Описание развития территории</b>                                                                                                       | <b>Перечень объектов, предполагаемых к размещению</b>                                                                                                           | <b>Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Проведение работ по изъятию земельных участков в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации                                   |                                                                                                                                                                 | 1 этап                                                             |
| Проведение кадастровых работ (постановка земельных участков на государственный кадастровый учет, внесение сведений о правах)              | Земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет                                                                                             | 2 этап                                                             |
| Снос объектов капитального строительства, демонтаж инженерных сетей                                                                       | Объекты капитального строительства жилого назначения (5 многоквартирных жилых дома) и объект общественного назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры | 3 этап                                                             |
| Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения |                                                                                                                                                                 | 4 этап                                                             |
| Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к сетям инженерной инфраструктуры                          |                                                                                                                                                                 | 5 этап                                                             |
| Строительство объектов транспортной инфраструктуры                                                                                        |                                                                                                                                                                 | 6 этап                                                             |
| Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию                                                         |                                                                                                                                                                 | 7 этап                                                             |
| Благоустройство территории                                                                                                                | Благоустроенные территории общего пользования                                                                                                                   | 8 этап                                                             |