

Общество с ограниченной ответственностью «ЕСК-Проект»

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района  
Инвестор: ООО СЗ «Икар-строй»

**Проект изменений документации по планировке территории,  
утвержденной постановлением администрации Сосновского муниципального  
района №1977 от 14.12.2020, в части земельного участка 74:19:1202003:8124  
Том 1**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ.**

**Шифр: 447-ЕП-2022-ПП**

г. Челябинск, 2022 г.

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района  
Инвестор: ООО СЗ «Икар-строй»

**Проект изменений документации по планировке территории,  
утвержденной постановлением администрации Сосновского муниципального  
района №1977 от 14.12.2020, в части земельного участка 74:19:1202003:8124  
Том 1**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ.**

**Шифр: 447-ЕП-2022-ПП**

Директор

Главный архитектор проекта

Начальник отдела  
Генерального плана



И.Г. Кузьмина

Е.В. Плаксина

Е.В. Плаксина

## Состав исполнителей

Главный архитектор проекта



Е.В. Плаксина

Начальник отдела Генерального плана



Е.В. Плаксина

## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п\п	Обозначение	Наименование чертежа	Номер листа	Кол-во ед.
<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>				
<i>Основная (утверждаемая часть проекта планировки территории). Том 1</i>				
<i>Текстовые материалы</i>				
1	447-ЕП–2022 -ПП	Положения о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории.	Книга	
<i>Графические материалы</i>				
2	447-ЕП–2022 -ПП	Чертеж планировки территории с вариантом планировочного решения. М 1:1000	Лист 1	листов 1
<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Том 2</i>				
7	447-ЕП–2022 -ПП	Схема местоположения объектов кап. Строительства с границами зон с особыми условиями использования, границами территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	Лист 2	листов 1
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>				
<i>Основная (утверждаемая часть проекта межевания территории). Том 3</i>				
11	447-ЕП–2022 –ПМ	Межевание территории	Книга	
<i>Графические материалы</i>				
12	447-ЕП–2022 –ПМ	Чертеж межевания территории. М 1:1000	Лист 1	листов 2
<i>Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Том 4</i>				
13	179-ЕП–2015 –ПМ	Схема границ существующих земельных участков, местоположение объектов кап. Строительства с границами зон с особыми условиями использования, границами территорий объектов культурного наследия М 1:1000	Лист 1	листов 1

## Содержание

Введение.....	6
Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях корректировки параметров застройки земельного участка с к.н. 74:19:1202003:8124.....	6
I. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории .....	8
Таблица №2 .....	8
Таблица №3(4) .....	9
Таблица №4(6) .....	9
Таблица №5(12) .....	11

## **Введение**

Проект планировки с межеванием разработан на основании: постановления №659 от 20.04.2022 «О подготовке проекта изменений документации по планировке территории, утвержденной постановлением администрации Сосновского муниципального района №1977 от 14.12.2020, в части земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202003:8124 (см. приложения)

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях корректировки параметров застройки земельного участка с к.н. 74:19:1202003:8124.

По «Функциональному зонированию территории пос. Западный» проектируемая территория размещена в нескольких зонах:

ЖЗ - жилая зона, зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами;

Виды разрешенного использования данной территории указаны на листе Межевания, а также подробное описание в Правилах землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения, подготовленные применительно к пос. Западный, Сосновского мун. ра-на Челябинской области. Утв. решением депутатов Сосновского мун. района №137 от 16.06.2021г. Проектируемая территория расположена в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Ограничения по использованию в соответствии с Решением Челябинского областного совета депутатов трудящихся (Исполнительный комитет) от 12.10.1976 №492. На территории отсутствуют объекты запрещенные к размещению на данных территориях.

В данный момент проектируемая территория разделена на участки, в соответствии с утвержденным ранее проектом планировки. В проекте не предполагается изменение границ данных участков, перечень участков в табл. №1.

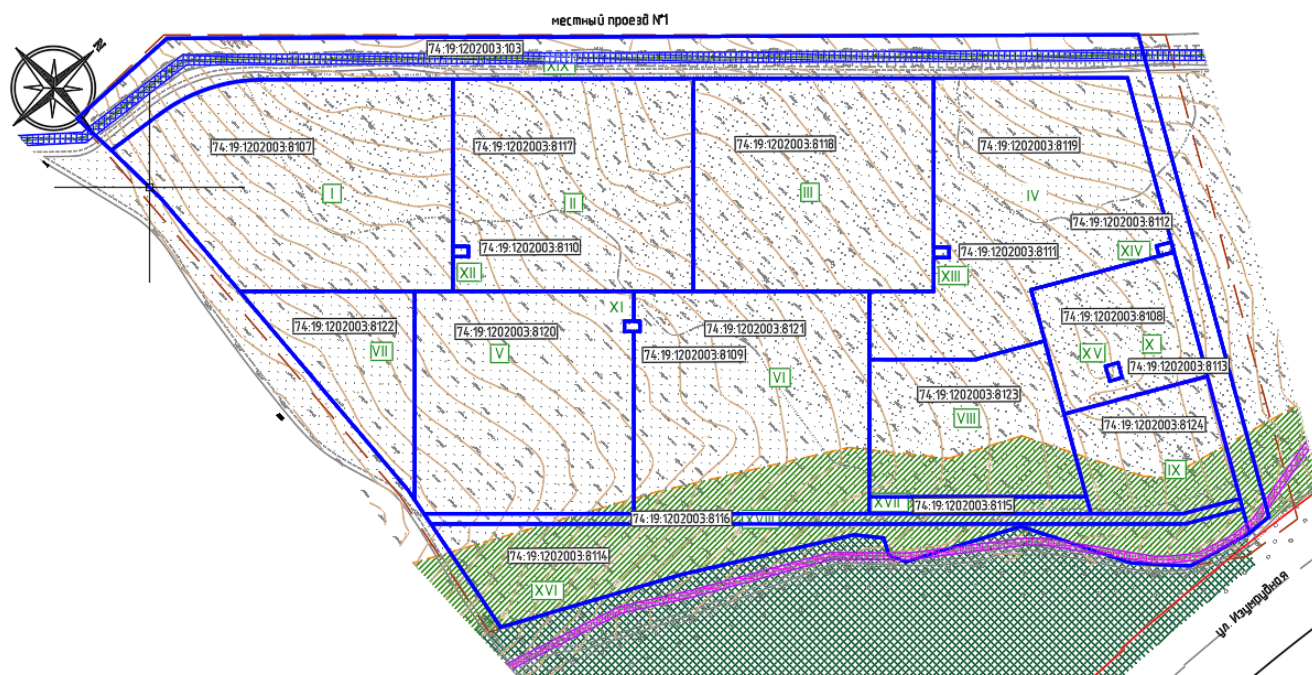


Таблица № 1

Условный № ЗУ	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Вид разрешенного использования
1	2	3	4
1	74:19:1202003:8107	1,9908	Многоквартирные жилые дома (2.6)
2	74:19:1202003:8117	1,7106	Многоквартирные жилые дома (2.6)
3	74:19:1202003:8118	1,7200	Многоквартирные жилые дома (2.6)
4	74:19:1202003:8119	1,8481	Многоквартирные жилые дома (2.6)
5	74:19:1202003:8120	1,6335	Многоквартирные жилые дома (2.6)
6	74:19:1202003:8121	1,7590	Многоквартирные жилые дома (2.6)
7	74:19:1202003:8122	0,6080	Многоквартирные жилые дома (2.6)
8	74:19:1202003:8123	0,9402	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (3.5.1)
9	74:19:1202003:8124	0,5950	Объекты социального и бытового обслуживания (3.3)
10	74:19:1202003:8108	0,6326	Магазины: размещение объектов кап. строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.
11	74:19:1202003:8109	0,0054	Объекты для обеспечения коммунальными услугами (3.1)
12	74:19:1202003:8110	0,0054	Объекты для обеспечения коммунальными услугами (3.1)
13	74:19:1202003:8111	0,0054	Объекты для обеспечения коммунальными услугами (3.1)
14	74:19:1202003:8112	0,0054	Объекты для обеспечения коммунальными услугами (3.1)
15	74:19:1202003:8113	0,0068	Объекты для обеспечения коммунальными услугами (3.1)

16	74:19:1202003:8114	1,1063	Территории общего пользования
17	74:19:1202003:8115	0,1248	Территории общего пользования
18	74:19:1202003:8116	0,2823	Территории общего пользования
19	74:19:1202003:103	1,9792	Для коммунальных территорий с размещением экологически чистых инновационных технологий

## I. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории

1. Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения не предусматривается.

### 2. Размещение объектов капитального строительства:

#### 1) общегородского значения:

– не предусмотрена

#### 2) районного значения:

- строительство детского сада.

#### 3) объекты, необходимые для развития территории:

- строительство улиц и дорог местного значения;
- строительство сетей электроснабжения;
- строительство сетей системы водоснабжения;
- строительство объектов водоотведения;
- строительство тепловых сетей;
- прочие объекты социального, коммунально-бытового и транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.

Таблица №2

### Баланс территории.

№	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, га.							
		Площадь застройки		Площадь покрытий		Площадь озеленения		Всего	
	Наименование (территориальные зоны)	Га.	%	Га.	%	Га.	%	Га.	%
1	Площадь территории в границах проектирования	18,10							
2	Площадь территории в границах квартала	14,97							
3	Площадь земельного участка	16,95							
4.1	Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами	2,58	17,0	6,45	43,3	5,94	39,7	14,97	100



Таблица №3(4)

Расчет коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки.

Номер земельного участка	Площадь застройки, м2	Общая площадь (по внешним обмерам), м2	Площадь земельного участка, м2.	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Многоэтажная жилая застройка					
I	3135,07	31350,7	19908	0,16	1,6
II	3135,07	31350,7	17106	0,18	1,8
III	3135,07	31350,7	17200	0,18	1,8
IV	3135,07	31350,7	18481	0,17	1,7
V	3554,8	35548,0	16335	0,22	2,2
VI	3207,56	32075,6	17590	0,18	1,8
VII	892,2	8922,0	6080	0,15	1,5
Общественная застройка					
VIII	2000,0	4000,0	9402	0,21	0,4
IX	2000,0	1800,0	5950	0,34	0,3
X	1440,0	1440,0	6326	0,23	0,2

Таблица №4(6)

Расчет электрических нагрузок для общественных зданий.

№	Наименование потребителей	Кол во зданий	кол во квартир в доме	Расчетный параметр	Коэффициент	Установленная мощность на здание	Установленная мощность общая	К-т спроса	Коэффиц. реактивной мощности			Потребная мощность			Макс. расч. ток		№ ТП	Мощность, кВт
						Р <sub>у</sub> , кВт	Р <sub>уо</sub> , кВт		К <sub>с</sub>	Сosφ	tgφ	Р <sub>р</sub> =Р <sub>у</sub> *К <sub>с</sub> , кВт	Р <sub>ро</sub> =Р <sub>уо</sub> *К <sub>с</sub> , кВт	Sp=√(P <sub>р</sub> <sup>2</sup> +Q <sub>р</sub> <sup>2</sup> ), кВА	Ip=S/√3*U, А	Ipo=S/√3*U, А		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	16	18	19			
8	Детский сад на 296 детей	1	квт/мест	296,0	0,46	136,16	136,16	0,80	0,98	0,20	108,93	108,93	111,15	168,41	168,41	ТПЗ 2х1000	818,9	
9	Магазин	1	квт/м2	1800,0	0,25	450,00	450,00	1	0,82	0,70	450,00	450,00	548,78	831,49	831,49			
10	Магазин	1	квт/м2	1300,0	0,25	325,00	325,00	0,8	0,82	0,70	260,00	260,00	317,07	480,41	480,41			
<b>Итого:</b>												818,93		1480,31				

**VII. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

Планировочное решение системы проездов и тротуаров предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов жилья и соцкультбыта с прилегающих улиц и исключает возможность транзитного движения транспорта через жилые группы. Пешеходные тротуары, велодорожка и проезды запроектированы отдельно. Совмещение тротуаров и проездов исключено. Ширина проездов принята 6м. Вокруг всех домов обеспечивается возможность пропуска пожарных машин.

В соответствии с п. 11.19 СП 42.13330.2016 на селитебных территориях и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м.

Парк легковых автомобилей, принадлежащих жителям квартала многоэтажной застройки (расчетное количество жителей 3,014 тыс.чел.), составляет  $200 \times 3,014 = 602$  единиц. Согласно п 7.1 Местных нормативов градостроительного проектирования Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области уровень автомобилизации (кол. автомашин на 1000 жит.) – 200 автомобилей.

Примечание: Указанный уровень включает также ведомственные легковые машины и такси.

Для учреждений соцкультбыта, обслуживающих территорию микрорайона, предусматривается 62 м/мест.

Расчет требуемого числа машино-мест для общественных зданий.

№п/п	наименование	расчетная площадь, кв.м.	число машино-мест на расч. ед.*	треб. кол-во машино-мест
9	Магазин	1800	1 место на 50 м.кв общей площади	36
10	Магазин	1300	1 место на 50 м.кв общей площади	26
	<b>ИТОГО</b>			<b>62</b>

Примечание: в нумерации таблиц, в скобках указан номер таблицы в соответствии с ПЗ проекта планировки утвержденное постановлением администрации Сосновского муниципального района №1977 от 14.12.2020.