



**Общество с ограниченной ответственностью  
«КадастрГрупп»**

454126, г.Челябинск, ул.Витебская, д.4, офис 207  
Тел. (351) 200-41-14, e-mail: kad\_uchet@mail.ru

ШИФР: 04/22-713

**Проект изменений документации по планировке  
территории, утвержденной постановлением администрации  
Сосновского муниципального района № 472 от 14.04.2021,  
№ 666 от 21.04.2022, в части земельных участков с кадастровыми  
номерами 74:19:1201002:514, 74:19:1201002:580, 74:19:1201002:595,  
74:19:1201002:597, 74:19:1201002:602 Сосновского  
муниципального района Челябинской области**

**Проект планировки территории**

**Раздел 1 «Основная часть.  
Пояснительная записка»**

Заказчик: **Администрация Сосновского муниципального  
района Челябинской области**

Инициатор: **ООО «Специализированный застройщик  
«Парковый Премиум»**

**Директор  
Главный архитектор проекта  
Главный инженер проекта**



**Т. Ю. Равчеева  
Д.И. Демина  
Д.И. Демина**

**г. Челябинск 2022 г**



## Содержание

	<b>Общие сведения</b>	3
<b>1</b>	<b>Положение о характеристиках планируемого развития территории</b>	4
	1.1. Плотности и параметрах застройки территории. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	4
	1.2. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	7
	1.3 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	9
<b>2</b>	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	10
	2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	10
	2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	10
<b>3</b>	<b>Основные технико-экономические показатели</b>	11

## Общие сведения

Основанием для разработки документации по планировке территории является постановление Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области № 666 от 21.04.2022 г. «О подготовке проекта изменений документации по планировке территории, утвержденной постановлением администрации Сосновского муниципального района № 472 от 14.04.2021, в части земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1201002:514, 74:19:1201002:580, 74:19:1201002:595, 74:19:1201002:597, 74:19:1201002:602 Сосновского муниципального района Челябинской области».

ДПТ включает проект планировки территории и проект межевания территории.

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории в границах территории расположенной в 870 м юго-западнее пос. Терема (кадастровые номера 74:19:1201002:107, 74:19:1201002:185) Сосновского муниципального района Челябинской области, (далее – проект планировки) содержит Положение о характеристиках планируемого развития территории и Положения об очередности планируемого развития территории, которые представлены в настоящих текстовых материалах раздел 1 «Основная часть. Пояснительная записка», а также «Чертеж планировки территории, масштаб 1:2000», который представлен в разделе 2 «Основная часть. Графическая часть».

## 1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Плотности и параметрах застройки территории. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Плотность и параметры застройки территории, а также характеристика объектов капитального строительства различного назначения отражена в таблице 1.

Таблица 1

№ земельного участка на плане	Плотность и параметры застройки			Характеристика объектов капитального строительства					
	Площадь земельного участка, га	Коэффициент застройки*	Коэффициент плотности застройки*	Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность*	Площадь застройки*, м <sup>2</sup>	Площадь общая*, м <sup>2</sup>	Площадь квартир*, м <sup>2</sup>
44	0,8761	0,17**	1,20**	44.1	Многоквартирный жилой дом	10	2 130	15 340	15 340
45	0,7523			45.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 040	10 040
46	0,6863			46.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 040	10 040
47	1,0951			47.1	Многоквартирный жилой дом	10	2 130	15 340	15 340
48	1,1954			48.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	10	1 775	12700	12700
49	1,0138			49.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	10	1 775	12700	12700
50	0,6771			50.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	13 080	13 080
51	0,6393			51.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 640	12 640
52	0,6758			52.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 040	10 040
53	0,5860			53.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 350	12 350
54	0,5490			54.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 065	7 560	7 560
55	0,5434			55.1	Многоквартирный	10	1 420	10 040	10 040

			жилой дом				
56	0,5416		56.1 Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 150	10 150
57	0,7355		57.1 Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 970	12 970
58	0,4495		58.1 Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 120	10 120
59	0,4932		59.1 Многоквартирный жилой дом	10	1 065	7 670	7 670
60	0,5446		60.1 Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 160	10 160
61	0,4611		61.1 Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 160	10 160
62	0,5435		62.1 Многоквартирный жилой дом	10	1 065	7 560	7 560
63	0,6044		63.1 Многоквартирный жилой дом	10	1 065	7 560	7 560
Итого	13,6050		Итого		30 530	218 220	173 533

Примечания:

\* - указано максимальное значение;

\*\* - расчет выполнен на основании пунктов 1,2 примечания к таблице Б (обязательное) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр.

$K$  застройки =  $30530 \text{ кв.м} / 182322 \text{ кв.м} = 0,17$  и

$K$  плотности застройки =  $218634 \text{ кв.м} / 182322 \text{ кв.м} = 1,20$ , где

30530 кв.м – площадь застройки зданий, строений, сооружений согласно таблице 1,

218634 кв.м - общая площадь зданий, строений, сооружений согласно таблице 1,

182322 кв.м – площадь "брутто" принята с учетом необходимых по расчету

учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства:

137383 кв.м – площадь земельных участков жилой застройки,

7101 кв.м – площадь земельного участка детского сада, обслуживающего проектируемую жилую застройку и находящегося на проектируемой территории,

18834 кв.м - площадь земельного участка школы, обслуживающей проектируемую жилую застройку и находящейся на проектируемой территории,

19004 кв.м. – площадь территорий предприятий обслуживания, стоянок автомобилей и зеленых насаждений зоны жилой застройки проектируемой территории (земельные участки с номерами 1, 4, 6, 40, 41).

1.2. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Плотность и параметры застройки территории, а также характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ земельного участка на плане	Плотность и параметры застройки			Характеристика объектов капитального строительства				
	Площадь земельного участка, га	Коэффициент застройки*	Коэффициент плотности застройки*	Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность*	Площадь застройки*, м <sup>2</sup>	Площадь общая*, м <sup>2</sup>
1	0,5480	0,18	0,33	1.1	Нежилое здание с помещениями социального, бытового обслуживания и общественного питания	2	970	1450
3	0,1994	0,30	0,29	3.1	Котельная	1	594	580
4.1	0,5163	0,29	0,34	4.1.1	Нежилое здание с помещениями социального, бытового обслуживания и общественного питания	1	1500	1400
4.2	0,5352	0,22	0,26	4.2.1	Нежилое здание с помещениями социального, бытового обслуживания и общественного питания	1	1200	1100
6	0,0153	-	-	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство			-	-
29	0,1835	0,08	0,07	29.1	Нежилое здание с помещениями торгового, социально-бытового, спортивного	1	144	130

64	0,0259	0,37	0,03	64.1	Нежилое здание для обслуживания населения	1	97	78
----	--------	------	------	------	---	---	----	----

Примечания:

\* - указано максимальное значение;



					назначения и с помещениями общественного питания			
30	0,1701	0,41	0,35	30.1	Нежилое здание с помещениями торгового, социально-бытового, спортивного назначения и с помещениями общественного питания	1	700	600
33	0,0977	0,25	0,23	33.1	Насосная станция	1	240	220
34	0,0125	0,38	0,34	34.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42
35	0,0120	0,40	0,35	35.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42
36	0,0122	0,39	0,34	36.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42
37	0,0143	0,34	0,29	37.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42
38	0,0122	0,39	0,34	38.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42
39	0,0282	0,38	0,34	39.1	Распределительная подстанция	1	106	96
40	0,1428	0,38	0,64	40.1	Нежилое здание с помещениями торгового, социально-бытового, спортивного назначения и с помещениями общественного питания	2	540	918
41	0,1428	0,38	0,64	41.1	Нежилое здание с помещениями торгового, социально-бытового, спортивного назначения и с помещениями общественного питания	2	540	918
42	0,9700	0,21	0,64	42.1	Детский сад на 278 мест	3	2066	5005
43	1,6235	0,38	1,31	43.1	Школа на 501 место	4	7 080	22 500
48	1,1649	0,15	0,02	48.1	Нежилая часть: группы временного пребывания детей на 35 места	1	1775	202
49	1,0138	0,17	0,02	49.1	Нежилая часть: группы временного пребывания детей на 35 места	1	1775	202

1.3 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Плотность и параметры застройки территории для зон планируемого размещения объектов регионального значения приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ земельного участка на плане	Плотность и параметры застройки			Характеристика объектов капитального строительства			
	Площадь земельного участка, га	Коэффициент застройки*	Коэффициент плотности застройки*	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Площадь общая, м <sup>2</sup>
2	0,3055	-	-	Для прохода линейных объектов	-	-	-
5	2,2949	-	-	Для прохода линейных объектов	-	-	-
7	0,1996	-	-	Для прохода линейных объектов	-	-	-
9	0,2531	-	-	Для прохода линейных объектов	-	-	-
25	0,0035	-	-	Для прохода линейных объектов	-	-	-
26	0,9683	-	-	Для прохода линейных объектов	-	-	-
27	0,9868	-	-	Для прохода линейных объектов	-	-	-
28	0,2643	-	-	Для прохода линейных объектов	-	-	-
31	0,9320	-	-	Для прохода линейных объектов	-	-	-

32	0,0572	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
----	--------	---	---	--	---	---	---

## **2 Положения об очередности планируемого развития территории**

2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектирование и строительство объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения предусмотрено в один общий этап строительства, без разделения объектов капитального строительства на очереди (этапы реконструкции таких объектов капитального строительства не приводятся ввиду отсутствия данного вида градостроительной деятельности).

2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Проектирование и строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства различного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан, предусматривается в один общий этап строительства (этапы реконструкции таких объектов капитального строительства не приводятся ввиду отсутствия данного вида градостроительной деятельности).

### 3 Основные технико-экономические показатели

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Современное состояние на 2021 год	Проектные решения	
				Требуемое по расчету	Принято проектом
1	Площадь территории в границах проектирования	га	25,24	-	25,24
	в том числе территории:				
1.1	зона предпринимательства	га	0,35	-	0,35
1.2	зона жилой застройки	га	18,62	-	18,62
1.3	зона внешнего транспорта (автомобильный транспорт) и инженерных коммуникаций	га	4,22	-	4,22
1.4	зона улично-дорожной сети (поселковые дороги, главные улицы и улицы местного значения) и инженерных коммуникаций	га	2,05	-	2,05
2	Показатели плотности застройки				
2.1.1	К.з. - коэффициент застройки для зоны предпринимательства	-	0,00	макс. 0,80	0,23
2.1.2	К.п.з. - коэффициент плотности застройки для зоны предпринимательства	-	0,00	макс. 2,40	0,21
2.2.1	К.з. - коэффициент застройки для зоны жилой застройки	-	0,00	макс. 0,40	0,22
2.2.2	К.п.з. - коэффициент плотности застройки для зоны жилой застройки	-	0,00	макс. 1,20	1,20
2.3.1	К.з. - коэффициент застройки для зоны внешнего транспорта (автомобильный транспорт) и инженерных коммуникаций	-	-	-	-
2.3.2	К.п.з. - коэффициент плотности застройки зоны внешнего транспорта (автомобильный транспорт) и инженерных коммуникаций	-	-	-	-
2.4.1	К.з. - коэффициент застройки для зоны улично-дорожной сети (поселковые дороги, главные улицы и улицы местного значения) и инженерных коммуникаций	-	-	-	-
2.4.2	К.п.з. - коэффициент плотности застройки для зоны улично-дорожной сети (поселковые дороги, главные улицы и улицы местного значения) и инженерных коммуникаций	-	-	-	-
2.5	Плотность населения микрорайона при многоэтажной застройке	чел/га	-	450	311

3	Площадь территории в границах красных линий	га	18,97	18,97	18,97
4	Жилищный фонд	кв.м.	-	-	173 947
5	Норма жилищной обеспеченности	кв.м./чел.	30,0	30,0	30,0
6	Население	чел	-	-	5 798
7	Административные здания	кв.м.	-	-	31 778
8	Стоянки для хранения легковых автомобилей	м/м	-	840	1 610