

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Научно-исследовательский институт территориального планирования и урбанистики»



МАСТЕР-ПЛАН
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. ИЗМАЙЛОВА В РАЙОНЕ СТАДИОНА «ВОСТОК»



Содержание

Содержание	1
Состав материалов	4
1. Существующее положение	5
1.1. Краткое описание территории, в т.ч. сведения о существующих сносимых и сохраняемых ОКС жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (в т.ч. этажность, площадь застройки, площадь квартир для жилых ОКС сносимых (расселяемых) и сохраняемых).....	5
1.2. Описание существующих систем социального обслуживания населения, в т.ч. сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования и здравоохранения), расположенных в границах территории комплексного развития и/или в нормативной территориальной доступности (проектной мощности и фактической заполняемости, существующем профиците при наличии).....	19
1.3. Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов	19
1.4. Описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)	19
1.5. Сведения о наличии градостроительных ограничений и характеристики зон с особыми условиями использования территорий	20
2. Предложения по комплексному развитию территории	23
2.1. Сведения о планируемых объектах, в т.ч. технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - площадь ЭПС, этажность, площадь квартир, площадь нежилых помещений, площадь застройки, суммарная поэтажная площадь по каждому ЭПС, плотность застройки по каждому ЭПС; для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность).....	23
2.2. Перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	25
2.3. Сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и располагаемых на них объектах капитального строительства и о предельных параметрах разрешенного строительства, а также обоснование необходимости отклонения от установленных видов разрешенного строительства и предельных параметров разрешенного строительства с внесением изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки	28
2.4. Обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития .	35
2.5. Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования	35
2.6. Предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов)	35
2.7. Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения	36
2.8. Предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)	36
2.9. Предложения по благоустройству территории	37
Приложение 1	38
ЧАСТЬ 2	39

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)	39
ЧАСТЬ 3	44
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)	44

Состав материалов

Мастер-план комплексного развития территории жилой застройки, расположенной по ул. Измайлова в районе стадиона «Восток» города Пензы состоит из следующих частей:

Номер части	Наименование части
Часть 1	Пояснительная записка
Часть 2	Графические материалы (существующее положение)
Часть 3	Графические материалы (проектное предложение)

1. Существующее положение

1.1. Краткое описание территории, в т.ч. сведения о существующих сносимых и сохраняемых ОКС жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (в т.ч. этажность, площадь застройки, площадь квартир для жилых ОКС сносимых (расселяемых) и сохраняемых)

Рассматриваемая территория расположена в юго-восточной части города Пензы и состоит из одного земельного участка общей площадью 8,4 га.

Участок расположен в Железнодорожном районе города Пенза, в границах улиц Стрельбищенская, ул. Измайлова.

Расстояние от участка до центра 2,0 км. Взаимосвязь с центром города осуществляется по улице Измайлова.

С северной стороны участка в стадии строительства находится жилой комплекс многоквартирных жилых домов переменной этажности от 9 до 16 этажей «Норвуд». Застройщиком является строительная группа «Рисан».

С северо-восточной стороны находится жилой массив, жилой массив, состоящий преимущественно из панельных домов 90-х годов.

С восточной стороны от проектируемого участка расположен ЖК «Квартет», состоящий из 10-17-этажных многоквартирных жилых домов и частного сектора.

С южной стороны от рассматриваемого участка расположен ЖК «На Стрельбищенской», состоящий из 14-этажных многоквартирных жилых домов.

С западной стороны расположены автозаправка «Роснефть», автомойка, гаражный кооператив, ЗАО «Пензенская горэлектросеть».

Местоположение территории, планируемой к комплексному развитию, отображено на листе «Местоположение территории в границах городского округа/населенного пункта» части 2 настоящего мастер-плана.

В отношении участка предполагается осуществление комплексного развития территории жилой застройки (далее – КРТ) в соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии со Схемой территориального планирования Пензенской области (далее - СТП ПО), утверждённой постановлением Правительства Пензенской области от 07.06.2012 № 431-пП (с последующими изменениями), рассматриваемая территория расположена в границах центра региональной системы расселения.

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки города Пенза Пензенской области, рассматриваемая территория расположена в районе двух территориальных зон: зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4) и многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1).

Перечень расположенных в границах КРТ объектов капитального строительства, подлежащих сносу

Таблица 1.1.1

Сведения о земельном участке- кадастровый номер, адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Сведения об ОКС - кадастровый номер, адрес, характеристики	Площадь ОКС, кв. м	Кадастровый номер квартиры (для жилых зданий)	№ квартиры (для жилых зданий)	Площадь квартиры (для жилых зданий)
ОКС						
58:29:2009016:2, г. Пенза, ул. Измайлова, 41А, для размещения среднеэтажного муниципального жилого дома	1535	Трехэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:327, ул. Измайлова, 41А, 1976 г. постройки	1769,4	58:29:2009016:2353	1-б/н	17,6
				58:29:2009016:405	3	631,5
				58:29:2009016:685	9	52,1
				58:29:2009016:1729	1	356
				58:29:2009016:2354	3-б/н	17,4
				58:29:2009016:2344	2-б/н	20,3
				58:29:2009016:2381	3-б/н	33,6
				58:29:2009016:2364	2-б/н	17,8
				58:29:2009016:697	15	43,5
				58:29:2009016:2385	нежилое помещение	93,9
				58:29:2009016:418	1	355,5
				58:29:2009016:407	2а	51,9
				58:29:2009016:410	12	42,1
				58:29:2009016:406	4	42,7
				58:29:2009016:408	2	574,6
				58:29:2009016:409	1Б	35,1
				58:29:2009016:690	1	52,2
				58:29:2009016:683	14	52,6
				58:29:2009016:688	3	52,7
				58:29:2009016:698	2	620,4
				58:29:2009016:1671	15	44
				58:29:2009016:1731	10	43
				58:29:2009016:1904	3-23	16,8
				58:29:2009016:2311	1А	51,3
				58:29:2009016:2323	2-22,22А	17,7
				58:29:2009016:2346	2-б/н	17,7
				58:29:2009016:2351	1-б/н	17,4

				58:29:2009016:2357	3-6/н	84,4
				58:29:2009016:2372	2-6/н	17,4
				58:29:2009016:2358	3-6/н	17,4
				58:29:2009016:2360	3-6/н	40,5
				58:29:2009016:2365	2-6/н	39,2
				58:29:2009016:2359	3-6/н	17,1
				58:29:2009016:2367	2-25	18,8
				58:29:2009016:2368	2-13	17,4
				58:29:2009016:2369	2-6/н	17,8
				58:29:2009016:2371	2-6/н	17,2
				58:29:2009016:2370	2-6/н	17,9
				58:29:2009016:2352	1	
				58:29:2009016:2366	2-6/н	
				58:29:2009016:2382	2-6/н	
				58:29:2009016:2361	3-6/н	
				58:29:2009016:2363	3-6/н	
				58:29:2009016:2362	3-6/н	
				58:29:2009016:2667	3-6/н	
				58:29:2009016:2373	2-15	
				58:29:2009016:2356	3-6/н	
				58:29:2009016:687	4	
				58:29:2009016:2380	1-6/н	
				58:29:2009016:689	2	
				58:29:2009016:2348	2-29	
				58:29:2009016:2355	3-28	
				58:29:2009016:686	7	
				58:29:2009016:694	10	
				58:29:2009016:684	13	
58:29:2009016:27, г. Пенза, ул. Измайлова, для размещения пункта технического обслуживания автомобилей	400					
58:29:2009016:29, г. Пенза, ул. Измайлова, 65, под	1660	Двухэтажный жилой дом, 58:29:2009016:2751, ул. Измайлова, 65,	237,4			

жилую застройку индивидуальную		1963 г. постройки				
		Баня, 58:29:2009016:2752, ул. Измайлова, 65, 1995 г. постройки	20,3			
		Гараж, 58:29:2009016:2753, ул. Измайлова, 65, 1970 г. постройки	31,1			
58:29:2009016:34, г. Пенза, ул. Измайлова, 43, для размещения жилого дома малоэтажного	2667	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:108, ул. Измайлова, 43, 1964 г. постройки, несваренный, перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует	631,9	58:29:2009016:126	2	41,5
				58:29:2009016:127	9	42,4
				58:29:2009016:130	8	42,4
				58:29:2009016:184	3	44,3
				58:29:2009016:185	9	42,4
				58:29:2009016:179	15	42,6
				58:29:2009016:188	5	29,9
				58:29:2009016:17	1	29,7
				58:29:2009016:183	2	41,5
				58:29:2009016:187	12	30
				58:29:2009016:190	8	42,4
				58:29:2009016:189	7	43,6
				58:29:2009016:180	4	42,5
				58:29:2009016:1712	1	29
				58:29:2009016:181	16	29,9
				58:29:2009016:176	6	41,5
				58:29:2009016:177	11	41,6
				58:29:2009016:186	10	44
				58:29:2009016:178	13	42,4
				58:29:2009016:182	14	44,5
58:29:2009016:35, г. Пенза,	966	Двухэтажный многоквартирный жилой дом,	411,2	58:29:2009016:159	1	56,3

ул. Измайлова, 43в, для размещения жилого дома малоэтажного		58:29:2009016:106, ул. Измайлова, 43в, 1963 г. постройки, неаварийный, перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует				
				58:29:2009016:165	4	45,8
				58:29:2009016:166	8	58,2
				58:29:2009016:160	2	45,2
				58:29:2009016:161	7	46,4
				58:29:2009016:162	5	45,6
58:29:2009016:36, г. Пенза, ул. Измайлова, 45, для размещения жилого дома малоэтажного	2826	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:107, ул. Измайлова, 45, 1963 г. постройки, неаварийный, перекрытия деревянные, водоотведение отсутствует	421	58:29:2009016:170	3	58,2
				58:29:2009016:171	8	58,5
				58:29:2009016:172	1	57,5
				58:29:2009016:167	7	46
				58:29:2009016:169	5	46,3
				58:29:2009016:174	4	47,7
				58:29:2009016:168	2	47,8
58:29:2009016:37, г. Пенза, ул. Измайлова, 45а, для размещения жилого дома малоэтажного	1112	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:105, ул. Измайлова, 45а, 1962 г. постройки, неаварийный, перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует	410,5	58:29:2009016:131	1	56,8
				58:29:2009016:157	5	45,6
				58:29:2009016:153	6	56,1
				58:29:2009016:156	1	56,8
				58:29:2009016:158	8	56,3
				58:29:2009016:151	3	56,9

				58:29:2009016:1566	5	46,6
				58:29:2009016:152	2	46,2
				58:29:2009016:154	7	46,6
				58:29:2009016:155	4	45,1
58:29:2009016:38, г. Пенза, ул. Измайлова, 45б, для размещения жилого дома малоэтажного	1118	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:104, ул. Измайлова, 45б, 1962 г. постройки, неаварийный, перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует	405,8	58:29:2009016:143	5	45,1
				58:29:2009016:144	2	44,3
				58:29:2009016:145	6	56,2
				58:29:2009016:146	3	56,6
				58:29:2009016:148	4	46
				58:29:2009016:150	8	56,8
				58:29:2009016:149	1	56,5
				58:29:2009016:402	5	45,1
				58:29:2009016:412	4	46
				58:29:2009016:147	7	45,9
58:29:2009016:39, г. Пенза, ул. Измайлова, 45в, для размещения жилого дома малоэтажного	1589	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:103, ул. Измайлова, 45в, 1962 г. постройки, неаварийный, перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует	422,9	58:29:2009016:136	1	59,4
				58:29:2009016:137	4	45,9
				58:29:2009016:142	7	45,4
				58:29:2009016:132	6	59,3
				58:29:2009016:138	8	59,6
				58:29:2009016:140	5	45
				58:29:2009016:141	3	58,9
58:29:2009016:40, г. Пенза, ул. Измайлова, 47, для	849	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:120,	316,7	58:29:2009016:251	4	37

размещения жилого дома малоэтажного		ул. Измайлова,47, 1960 г. постройки, аварийный до 2017 г., перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует				
				58:29:2009016:253	3	46,4
				58:29:2009016:255	5	36,8
				58:29:2009016:250	6	38,2
				58:29:2009016:254	2	38
				58:29:2009016:256	8	36,7
				58:29:2009016:252	1	36,5
58:29:2009016:41, г. Пенза, ул. Измайлова, 47а, для размещения жилого дома малоэтажного	891	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:331, ул. Измайлова,47а, 1960 г. постройки, неаварийный, перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует	173,3	58:29:2009016:2884	7	36,6
				58:29:2009016:931	2	28,6
				58:29:2009016:934	5	26,4
				58:29:2009016:929	1	26
				58:29:2009016:933	6	28,6
				58:29:2009016:932	3	36,1
				58:29:2009016:930	4	26,1
58:29:2009016:42, г. Пенза, ул. Измайлова, 47б, для размещения жилого дома малоэтажного	804	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:328, ул. Измайлова,47б, 1960 г. постройки, неаварийный, перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует	241,2	58:29:2009016:413	6	29,3
				58:29:2009016:700	6	29,3
				58:29:2009016:703	1	27,4
				58:29:2009016:704	2	29,4
				58:29:2009016:706	8	27,2
				58:29:2009016:1730	4	27

				58:29:2009016:702	3	37,2
				58:29:2009016:705	7	36,8
				58:29:2009016:699	4	26,9
				58:29:2009016:701	5	27,2
58:29:2009016:43, г. Пенза, ул. Измайлова, 47в, для размещения жилого дома малоэтажного	921	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:114, ул. Измайлова, 47б, 1960 г. постройки, неаварийный, перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует	314,6	58:29:2009016:221	9	7,4
				58:29:2009016:218	6	37,7
				58:29:2009016:222	6	37,7
				58:29:2009016:220	1	37,8
				58:29:2009016:2321	8	7,4
				58:29:2009016:216	2	37,6
				58:29:2009016:215	7	37
				58:29:2009016:219	10	36,8
58:29:2009016:44, г. Пенза, ул. Измайлова, 51, для размещения жилого дома малоэтажного	590	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:122, ул. Измайлова, 51, 1960 г. постройки, неаварийный, водоотведение отсутствует	238,1	58:29:2009016:266	6	28,4
				58:29:2009016:267	5	26,8
				58:29:2009016:268	4	26,9
				58:29:2009016:270	8	26,8
				58:29:2009016:272	7	36,8
				58:29:2009016:265	3	36,8
58:29:2009016:45, г. Пенза, ул. Измайлова, 53, для размещения жилого дома малоэтажного	591			58:29:2009016: 269	1	26,5
		Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:123, ул. Измайлова, 53, 1960 г. постройки, неаварийный, водоотведение	235,4	58:29:2009016:273	4	26,2

		отсутствует				
				58:29:2009016:278	2	29,1
				58:29:2009016:279	3	35
				58:29:2009016:275	1	27,2
				58:29:2009016:280	7	35,4
				58:29:2009016:274	6	28,7
				58:29:2009016:276	8	26,3
				58:29:2009016:277	5	27,3
				58:29:2009016:1713	1	27
58:29:2009016:46, г. Пенза, ул. Измайлова, 55, для размещения жилого дома малоэтажного	784	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:124, ул. Измайлова, 55, 1960 г. постройки, неаварийный, водоотведение отсутствует	321,5	58:29:2009016:285	7	47,2
				58:29:2009016:282	3	46,8
				58:29:2009016:287	2	38,9
				58:29:2009016:288	5	37,1
				58:29:2009016:281	4	37,7
				58:29:2009016:283	1	36,8
				58:29:2009016:284	6	39,4
				58:29:2009016:286	8	37,8
				58:29:2009016:289	8	27,4
58:29:2009016:47, г. Пенза, ул. Измайлова, 55а, для размещения жилого дома малоэтажного	1278	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:125, ул. Измайлова, 55а, 1960 г. постройки, неаварийный, перекрытия деревянные, водоотведение отсутствует	241,1			
				58:29:2009016:293	2	29,2
				58:29:2009016:291	4	27
				58:29:2009016:295	6	29,1
				58:29:2009016:292	5	27,4
				58:29:2009016:414	8	27,6
				58:29:2009016:1672	0	27
				58:29:2009016:290	7	36,6

				58:29:2009016:294	1	27,4
58:29:2009016:48, г. Пенза, ул. Измайлова, 55б, для размещения жилого дома малоэтажного	1138	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:332, ул. Измайлова, 55б, 1960 г. постройки	238,9	58:29:2009016:937	1	26,5
				58:29:2009016:939	8	26,8
				58:29:2009016:941	4	27,1
				58:29:2009016:935	7	37,3
				58:29:2009016:942	3	37,1
				58:29:2009016:936	5	26,6
				58:29:2009016:938	2	28,6
				58:29:2009016:940	6	28,3
				58:29:2009016:129	6	39,4
58:29:2009016:49, г. Пенза, ул. Измайлова, 55в, для размещения жилого дома малоэтажного	1304	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:329, ул. Измайлова, 55в, 1960 г. постройки, неаварийный, перекрытия деревянные, теплоснабжение отсутствует	324,9	58:29:2009016:710	3	47,7
				58:29:2009016:711	1	38,1
				58:29:2009016:712	6	39,4
				58:29:2009016:713	5	37,7
				58:29:2009016:709	8	37,8
				58:29:2009016:707	2	25,8
				58:29:2009016:199	1	52
58:29:2009016:50, г. Пенза, ул. Измайлова, 57а, для размещения жилого дома малоэтажного	1148	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:112, ул. Измайлова, 57а, 1963 г. постройки, неаварийный, перекрытия смешанные, теплоснабжение отсутствует	427,2	58:29:2009016:200	2	43,5
				58:29:2009016:203	3	52,8
				58:29:2009016:202	6	52,6

				58:29:2009016:201	5	44
				58:29:2009016:205	7	46,3
				58:29:2009016:204	4	42,8
58:29:2009016:55, г. Пенза, ул. Измайлова, 49, для размещения жилого дома малоэтажного	645	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:121, ул. Измайлова, 49, 1960 г. постройки, неаварийный, водоотведение отсутствует	234,7	58:29:2009016:263	5	26,8
				58:29:2009016:257	4	26,2
				58:29:2009016:258	1	26,9
				58:29:2009016:260	2	28,9
				58:29:2009016:261	6	29,1
				58:29:2009016:262	7	35,3
				58:29:2009016:264	3	35,1
				58:29:2009016:259	8	26,4
58:29:2009016:59, г. Пенза, ул. Измайлова, 21, для размещения жилого дома малоэтажного	1354	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:296, ул. Измайлова, 21, 1960 г. постройки, неаварийный, водоотведение отсутствует	637,6	58:29:2009016:423	11	42
				58:29:2009016:433	7	44,6
				58:29:2009016:422	11	42
				58:29:2009016:420	11	42
				58:29:2009016:425	2	41,2
				58:29:2009016:429	10	45,7
				58:29:2009016:431	5	28,7
				58:29:2009016:435	13	42,3
				58:29:2009016:436	15	41,9
				58:29:2009016:437	16	29,2
				58:29:2009016:421	7	44,6
				58:29:2009016:426	3	45,3
				58:29:2009016:427	9	43,3
				58:29:2009016:430	12	30,1
				58:29:2009016:2308	14	44,8

				58:29:2009016:434	8	42,5
				58:29:2009016:432	6	42,7
58:29:2009016:60, г. Пенза, ул. Измайлова, 39, для размещения жилого дома малоэтажного	1705	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:113, ул. Измайлова, 39, 1958 г. постройки, неаварийный, перекрытия смешанные, водоотведение отсутствует	423,7	58:29:2009016:213	7	42
				58:29:2009016:212	4	41
				58:29:2009016:214	8	66,2
				58:29:2009016:1911	8-1	14,1
				58:29:2009016:211	3	64
				58:29:2009016:207	2	39,8
				58:29:2009016:209	6	41,7
58:29:2009016:61, г. Пенза, ул. Измайлова, 41, для размещения жилого дома малоэтажного	2541	Двухэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:119, ул. Измайлова, 41, 1958 г. постройки, неаварийный, водоотведение отсутствует	429,6	58:29:2009016:243	8	64,8
				58:29:2009016:247	1	74,6
				58:29:2009016:249	8	64,9
				58:29:2009016:245	3	63,4
				58:29:2009016:248	7	42,8
				58:29:2009016:241	5	43,5
				58:29:2009016:244	6	64,6
				58:29:2009016:246	4	43,3
58:29:2009016:62, г. Пенза, ул. Измайлова, 59, для размещения жилого дома малоэтажного	1602	Одноэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:395, ул. Измайлова, 59, 1960 г. постройки, аварийный до 2017 г., перекрытия деревянные, водоотведение, теплоснабжение отсутствуют	289,8	58:29:2009016:1469	3	17,6

		Жилой дом, 58:29:2009016:1545, ул. Измайлова,59, 1960 г. постройки	43	58:29:2009016:1470	7	57,1
				58:29:2009016:1471	5	29,6
				58:29:2009016:1473	2	30,7
				58:29:2009016:1474	1	35
				58:29:2009016:1472	4	27,1
				58:29:2009016:1475	6	23,1
58:29:2009016:71, г. Пенза, ул. Измайлова, 23, для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома	1154	Одноэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:116, ул. Измайлова,23, 1960 г. постройки, неаварийный, несущие стены деревянные, водоотведение отсутствуют	175,3	58:29:2009016:2310	4	38,6
				58:29:2009016:2309	3	28
				58:29:2009016:2910	б/н	37,4
58:29:2009016:72, г. Пенза, ул. Измайлова, 25, для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома	844	Одноэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:117, ул. Измайлова,25, 1958 г. постройки, неаварийный, несущие стены деревянные, водоотведение отсутствуют	184,4	58:29:2009016:233	3 А	18,7
				58:29:2009016:235	2	27,7
				58:29:2009016:236	1	67,7
				58:29:2009016:232	4	42,7
				58:29:2009016:234	3	27,6
				58:29:2009016:2397	1	28,3
58:29:2009016:73, г. Пенза, ул. Измайлова, 27, для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома	1503	Многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:109, ул. Измайлова,27, 1958 г. постройки	151,3	58:29:2009016:191	1	84,8
		Одноэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:118,	150,2	58:29:2009016:192	2	39

		ул. Измайлова,27, 1958 г. постройки				
				58:29:2009016:193	3	27,5
				58:29:2009016:237	4	42,1
				58:29:2009016:238	2	37,9
				58:29:2009016:239	3	27,5
				58:29:2009016:240	1	42,7
58:29:2009016:74, г. Пенза, ул. Измайлова, 61, для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома	1470	Одноэтажный многоквартирный жилой дом, 58:29:2009016:110, ул. Измайлова,61, 1958 г. постройки, неаварийный, перекрытия деревянные, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение отсутствует	173	58:29:2009016:194	2	40,2
				58:29:2009016:197	3	56,3
				58:29:2009016:198	2	45,4
				58:29:2009016:1680	1	47,8
				58:29:2009016:2674	3	41
				58:29:2009016:196	4	41,3
58:29:2009016:89, г. Пенза, ул. Измайлова, 41К, для размещения котельной	397	Котельная, одноэтажное здание, 58:29:2009016:357, ул. Измайлова, 41К, 1995 г. постройки	56,6			
		Одноэтажное нежилое здание, 58:29:2009016: 2118, ул. Измайлова, 41К, 1989 г. постройки	56,6			
58:29:2009016:97, г. Пенза, ул. Измайлова, 41, для размещения двухэтажного многоквартирного жилого дома	1218					

1.2. Описание существующих систем социального обслуживания населения, в т.ч. сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования и здравоохранения), расположенных в границах территории комплексного развития и/или в нормативной территориальной доступности (проектной мощности и фактической заповняемости, существующем профиците при наличии)

В радиусе территориальной доступности (300 м - для детских садов и 500 м - для школ) располагаются следующие учреждения образования:

- МБДОУ детский сад № 57, расположенном по адресу: Измайлова, 51а;
- МБДОУ детский сад № 4, по адресу: ул. Антонова, 45а;
- Филиал МБДОУ детский сад № 4, по адресу: ул. Антонова, 68;
- МБОУ СОШ № 26, по адресу: ул. Луговая, 1А.

На прилегающих кварталах расположены:

- МБОУ СОШ № 77, по адресу: ул. Антонова, 72 (корпус 2);
- МБОУ СОШ № 43, по адресу: ул. Паркова, 2;
- МБОУ СОШ № 8, по адресу: ул. Касаткина, 8;
- Кадетская школа по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий № 70 в г. Пенза, по адресу: ул. Антонова, 1К;
- МБДОУ детский сад № 5, по адресу: ул. Антонова, 13.

На территории г. Пензы в радиусе доступности (в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Пензенской области, утвержденными постановлением Правительства Пензенской области от 13.04.2015 № 189-пП (с последующими изменениями), далее - РНГП ПО) от рассматриваемой территории также расположены:

Здравоохранение:

- Амбулатория, по адресу: ул. Ново-Казанская, 2;
- Амбулатория, по адресу: ул. Антонова, 14Б;
- Детская поликлиника № 4, по адресу: ул. Антонова, 12;
- Городская поликлиника № 4, по адресу: ул. Парковая, 3.

1.3. Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов

Водоснабжение и водоотведение

В границах проектной территории располагаются водопроводные и канализационные сети.

Газоснабжение

Рассматриваемая территория обеспечена сетями газоснабжения.

Электроснабжение

Проектная территория обеспечена объектами электросетевого хозяйства.

1.4. Описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)

Рассматриваемая территория ограничена:

- с восточной стороны – улицей местного значения - ул. Ново-Казанской;
- с южной стороны - улицей общегородского значения - ул. Измайлова;
- с западной стороны - улицей районного значения – ул. Стрельбищенской.

Остановки общественного транспорта располагаются на протяжении всей ул. Измайлова и ул. Стрельбищенской. По данным улицам проходят маршруты общественного

транспорта. Радиус пешеходной доступности к остановкам общественного транспорта покрывает всю территорию проектирования и составляет – 500 м.

1.5. Сведения о наличии градостроительных ограничений и характеристики зон с особыми условиями использования территорий

На рассматриваемой территории к зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, зона публичного сервитута для прохода или проезда, приаэродромная территория аэродрома Пенза, 3, 4, 5, 6, подзоны приаэродромной территории аэродрома Пенза, зона затопления территории г. Пенза Пензенской области водами весеннего половодья реки Сура при 1% обеспеченности.

На территории проектирования отсутствуют ограничения, связанные с расположением объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) и (или) зон их охраны.

Охранные зоны объектов электроснабжения и линий электропередач

Перечень установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства

58:29-6.1681	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-146 до ВЛ(ТП-320), в районе улицы Измайлова
58:29-6.1585	Охранная зона ТП-146
58:29-6.251	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-292 до ТП-248, в районе улицы Стрельбищенская
58:29-6.3679	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-244-Администр.корпус-котельная
58:29-6.3195	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-292-админист.корпус
58:29-6.2662	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-292-произкорпус
58:29-6.2616	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-292-профилакт
58:29-6.2963	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-248-кузница
58:29-6.3425	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-248-гараж
58:29-6.430	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-248 до ВЛ-6кВ(ТП-146), в районе улицы Стрельбищенская
58:29-6.2429	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-248 - ВЛ 6 КВ (ТП-739), в районе улицы Измайлова
58:29-6.890	Охранная зона ТП-248
58:29-6.262	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-2003 до ЭСП-РП-313, в районе улицы Антонова

Также в границах территории проектирования, в южной ее части, располагается ВЛ-35кВ. Ее охранная зона не стоит на учете в ЕГРН. Границы охранной зоны составляют 15 м в каждую сторону от оси крайнего провода.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах линий электропередач установлены следующими правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160.

Охранные зоны объектов и сетей газоснабжения

Перечень установленных охранных зон объектов газоснабжения

58:29-6.2064	Охранная зона газопровода, протяженностью 12944 м
--------------	---

Согласно СП 62.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы») отдельно стоящие газорегуляторные пункты должны располагаться на расстоянии от зданий и сооружений не менее 15 м при $R_{вх} \leq 1,2$ МПа и 10 м при $R_{вх} \leq 0,6$ МПа. Вокруг устанавливается охранная зона – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов (Правила охраны газораспределительных сетей, утверждённые Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878).

В соответствии с СП 62.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы») определены зоны минимально-допустимых расстояний от объектов газораспределительной системы до зданий и сооружений:

- от отдельно стоящих ГРП $R_{вх} \leq 1,2$ МПа - 15 м;
- от отдельно стоящих ГРП $R_{вх} \leq 0,6$ МПа - 10 м;
- от газопроводов II категории – 7 м в обе стороны;
- от газопроводов I категории $d_y \leq 300$ мм – 10 м в обе стороны;
- от газопроводов I категории $d_y > 300$ мм – 15 м в обе стороны.

Здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения.

В охранных зонах газопроводов, газопроводов-отводов запрещено:

- размещать коллективные сады и огороды, возводить постройки, высаживать деревья и кустарники;
- складировать корма, удобрения, материалы, содержать скот.
- складировать лес и проводить его транспортировку по трассам газопроводов;
- устраивать свалки, выливать растворы кислот, щелочей, удобрений; организовывать стоянки автотранспорта, тракторов, механизмов;
- засыпать, перемещать, ломать опознавательные знаки; проникать в ограждения сооружений, совершать действия с запорной арматурой.

Зоны с особыми условиями использования территории, установленные от аэропорта
г. Пензы

По требованиям обеспечения безопасности полетов установлены границы полос воздушных подходов аэропорта Пенза (Терновка) в соответствии с приказом Министерства транспорта РФ от 04.05.2018 № 176 «Об утверждении порядка установления границ полос воздушных подходов на аэродромах гражданской авиации».

Характеристика зон приаэродромной территории аэродрома г.Пензы.

Реестровый номер	Наименование	Ограничение
58:00-6.460	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Пенза	Согласно приказу Росавиации от 04.02.2020 №98-П в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Пенза запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения.
58:00-6.462	Приаэродромная территория аэродрома Пенза	Согласно приказу Росавиации от 04.02.2020 №98-П на приаэродромной территории действуют ограничения, установленные в отношении каждой подзоны приаэродромной

		территории аэропорта Пенза.
58:00-6.463	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Пенза	Согласно приказу Росавиации от 04.02.2020 №98-П в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Пенза запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории – Федеральным агентством воздушного транспорта. Ограничения высоты размещаемых объектов установлены Проект решения об установлении приаэродромной территории аэродрома Пенза 59 объектов установлены Приказом Минтранса России от 25.08.2015 № 262 "Об утверждении Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» (далее – ФАП-262). В третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Пенза установлены следующие ограничения абсолютной высоты размещаемых объектов: В границах внутренней горизонтальной поверхности: 233,99 м; В границах конической поверхности: от 233,99 м до 333,99 м. Расчет для конкретного объекта производится в соответствии с требованиями ФАП-262; В границах внешней горизонтальной поверхности: 333,99 м; В границах первого сектора поверхности захода на посадку для ВПП 11: от 173,22 м до 233,22 м. Расчет для конкретного объекта производится в соответствии с требованиями ФАП-262; В границах второго сектора поверхности захода на посадку для ВПП 11: от 233,22 м до 333,99 м. Расчет для конкретного объекта производится в соответствии с требованиями ФАП-262; В границах горизонтального сектора поверхности захода на посадку для ВПП 11: 333,99 м; В границах первого сектора поверхности захода на посадку для ВПП 29: от 183,99 м до 243,99 м. Расчет для конкретного объекта производится в соответствии с требованиями ФАП-262; В границах второго сектора поверхности захода на посадку для ВПП 29: от 243,99 м до 333,99 м. Расчет для конкретного объекта производится в соответствии с требованиями ФАП-262; В границах горизонтального сектора поверхности захода на посадку для ВПП 29: 333,99 м; В границах переходных поверхностей: от 173,22 м до 233,99 м. Расчет для конкретного объекта производится в соответствии с требованиями ФАП-262; В границах поверхности взлета для ВПП 11: от 184,3 м до 424,3 м. Расчет для конкретного объекта производится в соответствии с требованиями ФАП-262; В границах поверхности взлета для ВПП 29: от 173,22 м до 413,22 м. Расчет для конкретного объекта производится в соответствии с требованиями ФАП-262.
58:00-6.464	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Пенза	Согласно приказу Росавиации от 04.02.2020 №98-П запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения. К таким объектам относятся здания, а также движущиеся или стационарные, временные или постоянные объекты, способные вызвать помехи для радиосигналов средств связи, навигации и наблюдения, такие как механизмы, сооружения, используемые для возведения зданий, а также земляные работы и вынутый грунт, деревья и лесные массивы.
58:00-6.458	Шестая подзона приаэродромной	Согласно приказу Росавиации от 04.02.2020 №98-П в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Пенза

	территории аэродрома Пенза	запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц — полигоны для твердых бытовых отходов, скотобойни, фермы, скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства.
--	----------------------------	---

Ограничения в границах зон затопления, подтопления

Согласно приказу Федерального агентства водных ресурсов (Росводресурсы) Верхне-Волжского бассейнового водного управления от 25.06.2020 № 355 «Об установлении зоны затопления рекой Сура территории г. Пенза Пензенской области» установлена зона затопления территории г. Пенза Пензенской области водами весеннего половодья реки Сура при 1% обеспеченности. По данным ЕГРН территория в границах проектирования полностью расположена в границах зоны с реестровым номером 58:00-6.487, видом/наименованием: Зона затопления территории г. Пенза Пензенской области водами весеннего половодья реки Сура при 1% обеспеченности.

Ограничения изложены в ст.67.1 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ: В границах зон затопления запрещаются: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

2. Предложения по комплексному развитию территории

2.1. Сведения о планируемых объектах, в т.ч. технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - площадь ЭПС, этажность, площадь квартир, площадь нежилых помещений, площадь застройки, суммарная поэтажная площадь по каждому ЭПС, плотность застройки по каждому ЭПС; для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность))

Мастер-планом предусматривается строительство квартала с многоэтажными многоквартирными жилыми домами, нормативно обеспеченного улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной инфраструктуры, требуемыми площадками благоустройства.

Предусмотрено создание 5-ти жилых домов с коммерческими помещениями на 1 этажах. Типология застройки – многоэтажные многоквартирные жилые дома переменной этажности.

Планируемая численность населения – 3394 человек;

Плотность населения – 430 чел/га;

В соответствии с СП-42-13330-2016 максимальный коэффициент застройки в границах КРТ принимается равным 0,6, коэффициент плотности застройки принимается равным 1,6.

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов представлен в таблице 2.1.1.

Таблица 2.1.1

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов

№ п/п	Наименование ОКС	Этажность/ Количество этажей	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, кв. м	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Общая площадь нежилых помещений, кв. м	Численность населения, чел.	Срок реализации
ОКС жилого назначения								
1	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16	441	7056	5689	397	200	-
2	Многоквартирный многоэтажный жилой дом, 7-ми секционный	Переменной этажности (15-12-10-9)	3216	35976	28173	2894	912	-
3	Многоквартирный многоэтажный жилой дом, 7-ми секционный	Переменной этажности (15-12-10-9)	3216	35976	28173	2894	912	-
4	Многоквартирный многоэтажный жилой дом, 7-ти секционный, с пристроенным детским садом	Переменной этажности (15-12-10-9)	3640	36824	28173	3657	912	-
5	Многоквартирный многоэтажный жилой дом, 4-х секционный, с пристроенным детским садом	Переменной этажности (12-9)	2216	18536	15211	763	458	-
	ИТОГО	-	12729	134368	105419	10605	3394	-

2.2. Перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть выбраны в соответствии с градостроительными регламентами, установленными для территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4), утвержденных Правилами землепользования и застройки г. Пенза.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код*
Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Хранение автотранспорта	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Коммунальное обслуживание	3.1
Социальное обслуживание	3.2
Бытовое обслуживание	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Общественное управление	3.8
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Деловое управление	4.1
Магазины	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Развлекательные мероприятия	4.8.1
Стоянка транспортных средств	4.9.2
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Историко-культурная деятельность	9.3
Общее пользование водными объектами	11.1
Специальное пользование водными объектами	11.2
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением площади.

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

- а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:
 - минимальная площадь – 2000 кв. м;
 - максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта

капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – 9 этажей и выше;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:

– со стороны улично-дорожной сети – 2 м;

– со стороны смежных земельных участков – 2 м.

2) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 2000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:

– со стороны улично-дорожной сети – 2 м;

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0;

д) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – не выше 8 этажей, включая мансардный.

3) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 1000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 50 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – до 4 этажей, включая мансардный;

– предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны улично-дорожной сети – 3 м;
- со стороны смежных земельных участков – 2 м;
- со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0.

4) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

- а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:
 - минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;
 - максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
 - предельная высота зданий – 15 м;
 - предельная высота сооружений – 40 м;
 - этажность – не более 2 этажей;
- в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 80 %;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- сооружений – 0,5 м;
- зданий – 2,0 м;

д) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 20% от площади земельного участка.

5) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.3 «Блокированная жилая застройка»:

- а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:
 - минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;
 - максимальная площадь земельного участка – 4500 кв. м;
 - площадь земельного участка для жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок – не менее 150 кв. м;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, подземной части объекта капитального строительства) – 70 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельная высота зданий, строений – до 20 м;
- предельное количество этажей – не более 3 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны улично-дорожной сети – 5 м;
- со стороны смежных (блокируемых) участков – 0 м;
- со стороны внешних границ участков – 3 м;

е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в

части 3 настоящей статьи, – 30 % от площади земельного участка.

б) Для всех видов разрешенного использования за исключением тех, которые указаны в пунктах 1, 2, 3, 4, 5 настоящей части:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – не больше 10 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м;

е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи, – 30 % от площади земельного участка.

2.3. Сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и располагаемых на них объектах капитального строительства и о предельных параметрах разрешенного строительства, а также обоснование необходимости отклонения от установленных видов разрешенного строительства и предельных параметров разрешенного строительства с внесением изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки города Пенза Пензенской области, рассматриваемая территория расположена в районе двух территориальных зон: зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4) и многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальным зонам Ж-4, ОД-1 указаны в таблицах ниже.

Градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-4

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-4 указаны в таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Размещение гаражей для собственных нужд*	2.7.2
5	Коммунальное обслуживание	3.1
6	Социальное обслуживание	3.2

7	Бытовое обслуживание	3.3
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
10	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
11	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
12	Общественное управление	3.8
13	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
14	Деловое управление	4.1
15	Магазины	4.4
16	Банковская и страховая деятельность	4.5
17	Общественное питание	4.6
18	Гостиничное обслуживание	4.7
19	Развлекательные мероприятия	4.8.1
20	Стоянка транспортных средств	4.9.2
21	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
22	Площадки для занятий спортом	5.1.3
23	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
24	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
25	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
26	Историко-культурная деятельность	9.3
27	Общее пользование водными объектами	11.1
28	Специальное пользование водными объектами	11.2
29	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Примечание:

* - для гаражей, являющихся объектом капитального строительства и возведенных до введения Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-4, указаны в таблице № 2.3.2.

Таблица 2.3.2

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Блокированная жилая застройка	2.3
3	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
4	Религиозное использование	3.7
5	Рынки	4.3
6	Служебные гаражи	4.9

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-4, указаны в таблице 2.3.3.

Таблица 2.3.3

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Служебные гаражи	4.9

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж-4:

4.1. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением площади.

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 2000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – 9 этажей и выше;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:

– со стороны улично-дорожной сети – 2 м;

– со стороны смежных земельных участков – 2 м.

2) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 2000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:

– со стороны улично-дорожной сети – 2 м;

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0;

д) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – не выше 8 этажей, включая мансардный.

3) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 1000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 50 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – до 4 этажей, включая мансардный;

– предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны улично-дорожной сети – 3 м;

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0.

4) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;

– максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– предельная высота зданий – 15 м;

– предельная высота сооружений – 40 м;

– этажность – не более 2 этажей;

в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 80 %;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– сооружений – 0,5 м;

– зданий – 2,0 м;

д) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 20% от площади земельного участка.

5) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.3 «Блокированная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

– максимальная площадь земельного участка – 4500 кв. м;

– площадь земельного участка для жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок – не менее 150 кв. м;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей

конструкций объекта капитального строительства, подземной части объекта капитального строительства) – 70 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– предельная высота зданий, строений – до 20 м;

– предельное количество этажей – не более 3 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны улично-дорожной сети – 5 м;

– со стороны смежных (блокируемых) участков – 0 м;

– со стороны внешних границ участков – 3 м;

е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи, – 30 % от площади земельного участка.

б) Для всех видов разрешенного использования за исключением тех, которые указаны в пунктах 1, 2, 3, 4, 5 настоящей части:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – не больше 10 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м;

е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи, – 30 % от площади земельного участка.

5. В границах территориальной зоны Ж-4, применительно к которой, предусматривается осуществление комплексного развития территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, устанавливаются в статье 47 Правил землепользования и застройки.

Градостроительные регламенты территориальной зоны ОД-1

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне ОД-1 указаны в таблице 2.3.4.

Таблица 2.3.4

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Размещение гаражей для собственных нужд*	2.7.2
3	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
4	Коммунальное обслуживание	3.1

5	Религиозное использование	3.7
6	Предпринимательство	4.0
7	Спорт	5.1
8	Туристическое обслуживание	5.2.1
9	Автомобильный транспорт	7.2
10	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
11	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
12	Санаторная деятельность	9.2.1
13	Историко-культурная деятельность	9.3
14	Общее пользование водными объектами	11.1
15	Специальное пользование водными объектами	11.2
16	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Примечание:

* - для гаражей, являющихся объектом капитального строительства и возведенных до введения Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне ОД-1, указаны в таблице 2.3.5.

Таблица 2.3.5

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Передвижное жилье	2.4
2	Легкая промышленность	6.3
3	Пищевая промышленность	6.4
4	Строительная промышленность	6.6
5	Склад	6.9
6	Складские площадки	6.9.1
7	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне ОД-1, указаны в таблице 2.3.6.

Таблица 2.3.6

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Служебные гаражи	4.9

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны ОД-1:

4.1. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением площади.

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;

– максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– предельная высота зданий – 15 м;

– предельная высота сооружений – 40 м;

– этажность – не более 2 этажей;

в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 80 %;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– сооружений – 0,5 м;

– зданий – 2,0 м.

2) Для всех видов разрешенного использования за исключением указанного в пункте 1 настоящей части:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60%;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – не более 12 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м.

5. В границах территориальной зоны ОД-1, применительно к которой, предусматривается осуществление комплексного развития территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, устанавливаются в статье 4 Правил землепользования и застройки г. Пенза.

Анализ необходимости осуществления мероприятий по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории

Для реализации мероприятий, предложенных настоящим мастер-планом, требуется обеспечить внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки города Пензы.

Генеральный план:

- в границах рассматриваемой территории установить функциональную зону застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более).

Правила землепользования и застройки:

- отобразить границу территории комплексного развития;

- в границах рассматриваемой территории установить территориальную зону Ж-4.

2.4. Обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития

Включение земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития не требуется.

2.5. Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования

Расчет требуемого количества объектов социального обслуживания представлен в таблице 2.5.1.

Таблица 2.5.1

Расчет требуемого количества социальных объектов

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП ПО	Требуется для расчетного населения (3394 чел.)	Максимально допустимый уровень пешеходной доступности, м	Принято мастер-планом
1	Дошкольные образовательные учреждения	65 мест на 100 человек от 0 до 7 лет	150	300	Организация 2-ух встроенно-пристроенных детских садов на первых этажах МКД
2	Общеобразовательные учреждения	95 мест на 100 человек от 7 до 18 лет	392	500	Обеспечение за существующих объектов
3	Плоскостные спортивные сооружения для занятия физкультурой и массовым спортом	1,95 тыс.кв. м общей площади на 1000 человек	6,6	Не нормируется (транспортная доступность 30 мин)	Обеспечение за существующих объектов
4	Спортивные залы для круглогодичных занятий физкультурой и массовым спортом	60 кв. м площади пола на 1000 человек	204	1000	Обеспечение за существующих объектов
5	Поликлиники	13,6 посещений в смену на 1000 человек	46	1000	Обеспечение за существующих объектов

2.6. Предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов)

Обеспечение планируемой застройки местами в поликлиниках, общеобразовательных учреждениях и физкультурно-спортивных сооружений и будет обеспечиваться за счет существующих объектов социального назначения.

Обеспеченность планируемого населения местами в дошкольных учреждениях предлагается за счет организации 2-ух встроенно-пристроенных детских садов на первых этажах МКД в границах КРТ.

Первые этажи многоквартирных домов настоящим мастер-планом предлагается использовать под размещение коммерческих помещений (торговые объекты продовольственной и (или) непродовольственной групп товаров, клубы по интересам (кружки)).

2.7. Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения

Новая застройка подключается ко всем коммуникациям – водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, ливневая канализация и дренаж.

Электроснабжение

Техприсоединение к сетям электроснабжения возможно выполнить от центра питания – ПС 110 «Маяк» по техническим условиям владельца подстанции – филиала ПАО «Россети Волга» - «Пензаэнерго». Места размещения вновь проектируемых и строящихся сетей, коридоры для строительства инженерных сетей КЛ-10 кВ необходимо предусмотреть при разработке ППТ и ПМТ на территории комплексного развития территории.

Теплоснабжение

Теплоснабжение и горячее водоснабжение перспективных объектов капитального строительства возможно осуществить от автономной газовой котельной.

Газоснабжение

Точка подключения к сетям газоснабжения расположена ориентировочно в 1,5 км юго-западнее рассматриваемой территории, на газопроводе Д-315 мм в районе ул. Д. Бедного.

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение возможно осуществить от проектируемого водопровода Д-600, строительство которого необходимо осуществить водопровода Д-800 мм, идущего в районе пересечения ул. Терновского - Ростовского. Точка подключения к сетям водоснабжения расположена ориентировочно в 5,7 км юго-западнее от рассматриваемой территории.

Водоотведение возможно осуществить в самотечный канализационный коллектор диаметром 2000 мм в районе пересечения ул. Антонова- Измайлова. Точка подключения к сетям водоотведения расположена на юго-восточной границе земельного участка.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры для объектов в границах комплексного развития территории подсчитаны согласно РНГП ПО на проектное население – 3394 человек.

Таблица 2.7.1

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Величина	Расчетный показатель
1	Водоснабжение	л/сутки на 1 жителя	195	661830
2	Водоотведение	л/сутки на 1 жителя	195	661830
3	Электроснабжение	кВт. ч/год на человека	2640	8960160
4	Газоснабжение	м ³ /год на человека	120	407280
5	Теплоснабжение	Гкал/год на человека	0,97	3292

2.8. Предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)

Организация транспортного обслуживания рассматриваемой территории намечена с учетом Генерального плана г. Пенза Пензенской области и Схемы территориального планирования Пензенской области.

Планируемое транспортное обслуживание рассматриваемой территории предусматривается по существующим улицам. Обслуживание общественным транспортом предусматривается по существующим маршрутам городского пассажирского транспорта. Проектирование новых остановочных пунктов данным проектом не планируется.

В границах территории проектирования мастер-планом предполагается размещение только основных проездов, предназначенных для подъезда транспортных средств к жилым, общественным зданиям, предприятиям.

Проезды предполагают работу в двустороннем режиме. Ширина дорожного полотна – 6 м.

Для безопасного движения пешеходов предусмотрена организация тротуаров и пешеходных дорожек. Ширину пешеходных коммуникаций следует предусматривать не менее 1,5 метров, с обеспечением беспрепятственного и удобного пропуска пешеходных потоков, включая маломобильные группы населения. Пешеходные связи на планируемой территории рекомендуется организовать по тротуарам с усиленным покрытием для возможности проезда пожарных машин.

Планировочное решение многоэтажной жилой застройки обеспечивает подъезд пожарной техники к зданиям.

Расчетное количество машиномест для постоянного и временного хранения автомобилей составляет соответственно:

- для 1 МКД: 50/14 м/м;
- для 2 МКД: 228/64 м/м;
- для 3 МКД: 228/64 м/м;
- для 4 МКД: 228/64 м/м;
- для 5 МКД: 115/32 м/м.

Проектом предлагается организация подземной автостоянки для постоянного хранения автомобилей.

Строительство всей транспортной инфраструктуры, необходимой для реализации проекта комплексного развития территории, предусматривается за счет средств застройщика.

2.9. Предложения по благоустройству территории

После окончания работ по прокладке инженерных сетей и строительства внутриквартальных проездов предусматривается благоустройство прилегающей территории с восстановлением растительного покрова. Будет выполнено благоустройство и озеленение, рекомендуемое для климатических условий района прохождения коммуникаций.

При разработке документации по планировке территории рекомендуется предусмотреть освещение внутриквартальной территории, которая включает в себя территорию улично-дорожной сети.

Мастер-планом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории всей свободной от строений и покрытий территории, с устройством плотного растительно-дернового слоя и устройство газонов, посадка кустарников, деревьев и цветников.

Озеленение рекомендуется осуществлять в соответствии с нормативными требованиями по их организации. Вдоль проектируемой улично-дорожной сети, а также со стороны плоскостных открытых парковок предусмотрены посадка газоном. При озеленении территории не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами, в целях предупреждения возникновения отравлений среди детей.

В таблице 2.9.1 отображены требуемые показатели обеспеченности расчетного населения площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения.

Таблица 2.9.1

Обеспеченность расчетного населения площадками общего пользования различного функционального назначения

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП ПО	Требуется для расчетного населения (3394 чел.)	Максимально допустимый уровень пешеходной доступности, м
1	Детские игровые площадки	0,7 кв. м на 1 человека	2376	не нормируется
2	Площадки для отдыха взрослого населения	0,2 кв. м на 1 человека	679	не нормируется
3	Площадки для хозяйственных целей	0,03 кв. м на 1 человека	102	50
4	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	0,7 кв. м на 1 человека	2376	не нормируется
5	Площадки для выгула собак	0,02 кв. м на 1 человека	68	Радиус обслуживания 1000

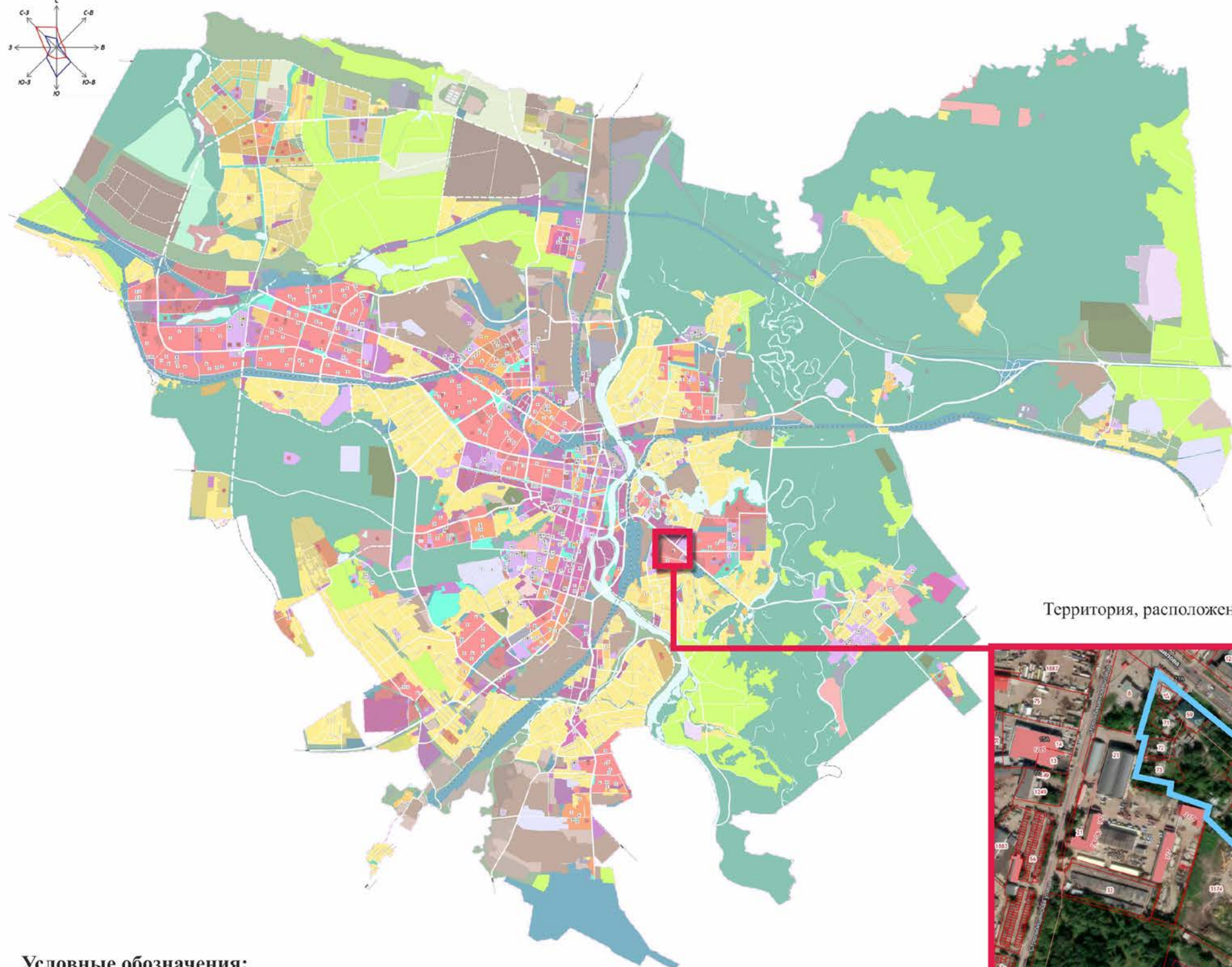
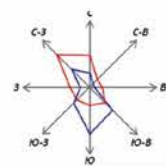
Благоустройство территории в границах КРТ предусматривается за счет средств застройщика.

При проектировании и строительстве, благоустройстве территории требуется руководствоваться решением Пензенской Городской Думы от 26.06.2009 № 66-7/5 «Об утверждении Правил благоустройства, соблюдения чистоты и порядка в городе Пензе» (с последующими изменениями).

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. ИЗМАЙЛОВА
В РАЙОНЕ СТАДИОНА «ВОСТОК»**

**ЧАСТЬ 2
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
(СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)**

Местоположение территории в границах городского округа/ населенного пункта



Территория, расположенная по ул. Измайлова в районе стадиона «Восток»
Площадь 7,9 га

Условные обозначения:

Границы единиц административно-территориального деления

- городского округа
- населенного пункта



Условные обозначения:
 границы территории жилой застройки города Пензы, подлежащей комплексному развитию

Схема существующего использования территории, выполняемая на кадастровой карте с указанием кадастровых номеров и площадей всех земельных участков, планируемых к застройке, в том числе с отображением земельных участков, находящихся в собственности третьих лиц, границы и площади территории, представленной земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена

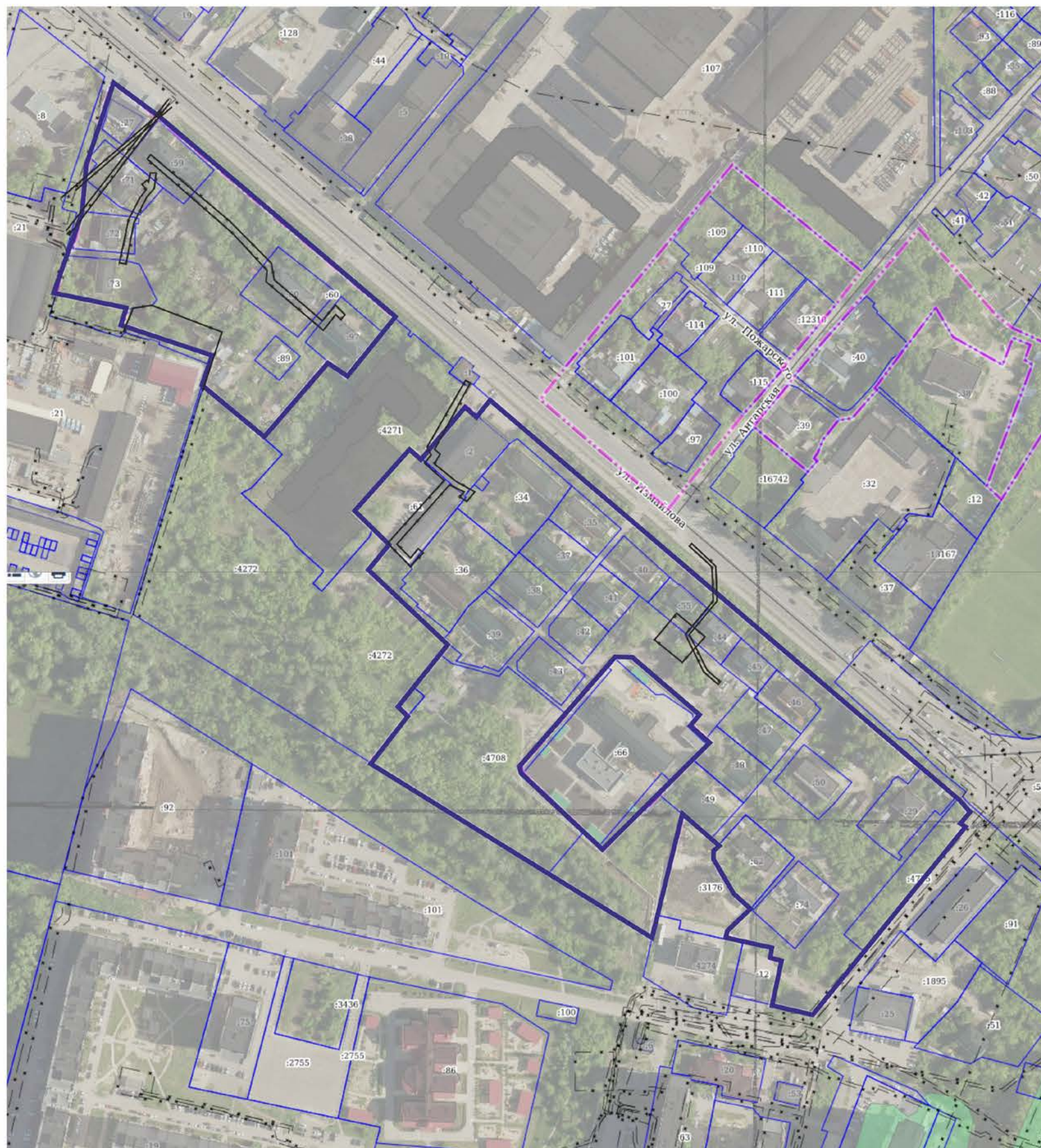


Схема существующих зон с особыми условиями использования территории

Условные обозначения:

- Границы территории жилой застройки г. Пензы, подлежащей комплексному развитию
- Границы земельных участков в соответствии с данными ЕГРН
- : 31 номер земельного участка
- Границы существующих зон с особыми условиями использования

Перечень установленных охранных зон объектов электросетевого хозяйства

58:29-6.1681	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-146 до ВЛ(ТП-320), в районе улицы Измайлова
58:29-6.1585	Охранная зона ТП-146
58:29-6.251	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-292 до ТП-248, в районе улицы Стрельбищенская
58:29-6.3679	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-244-Администр.корпус-котельная
58:29-6.3195	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-292-админист.корпус
58:29-6.2662	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-292-произкорпус
58:29-6.2616	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-292-профилакт
58:29-6.2963	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-248-кузница
58:29-6.3425	Охранная зона КЛ- 0,4 кВ от ТП-248-гараж
58:29-6.430	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-248 до ВЛ-6кВ(ТП-146), в районе улицы Стрельбищенская
58:29-6.2429	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-248 - ВЛ 6 КВ (ТП-739), в районе улицы Измайлова
58:29-6.890	Охранная зона ТП-248
58:29-6.262	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-2003 до ЭСП-РП-313, в районе улицы Антонова

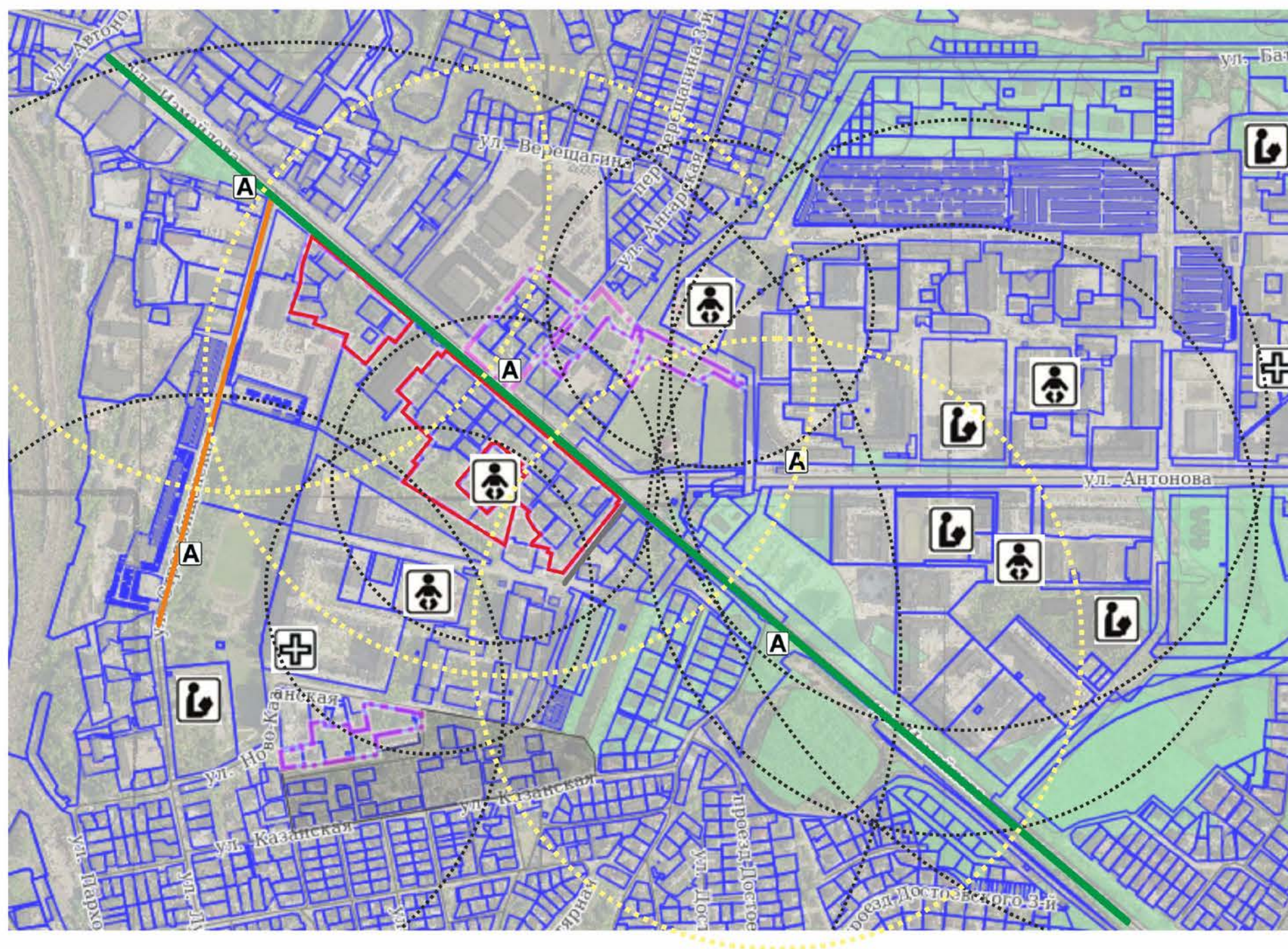
Перечень установленных охранных зон объектов газоснабжения

58:29-6.2064	Охранная зона газопровода, протяженностью 12944 м
--------------	---

Зоны с особыми условиями территории, покрывающие всю проектную территорию:

- 58:00-6.460
- 58:00-6.462
- 58:00-6.463
- 58:00-6.464
- 58:00-6.458

Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности
Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)



Условные обозначения:

- Границы территории жилой застройки г. Пензы, подлежащей комплексному развитию
- Границы земельных участков в соответствии с данными ЕГРН
- радиус доступности социальных объектов

Объекты социального обслуживания:

- L общеобразовательная организация
- P дошкольная организация
- + медицинское учреждение

Улично-дорожная сеть:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
- магистральная улица районного значения
- улица местного значения

Иные условные обозначения:

- радиус доступности остановок общественного транспорта

Объекты транспортной инфраструктуры:

- A остановочный пункт

Фотофиксация существующей территории

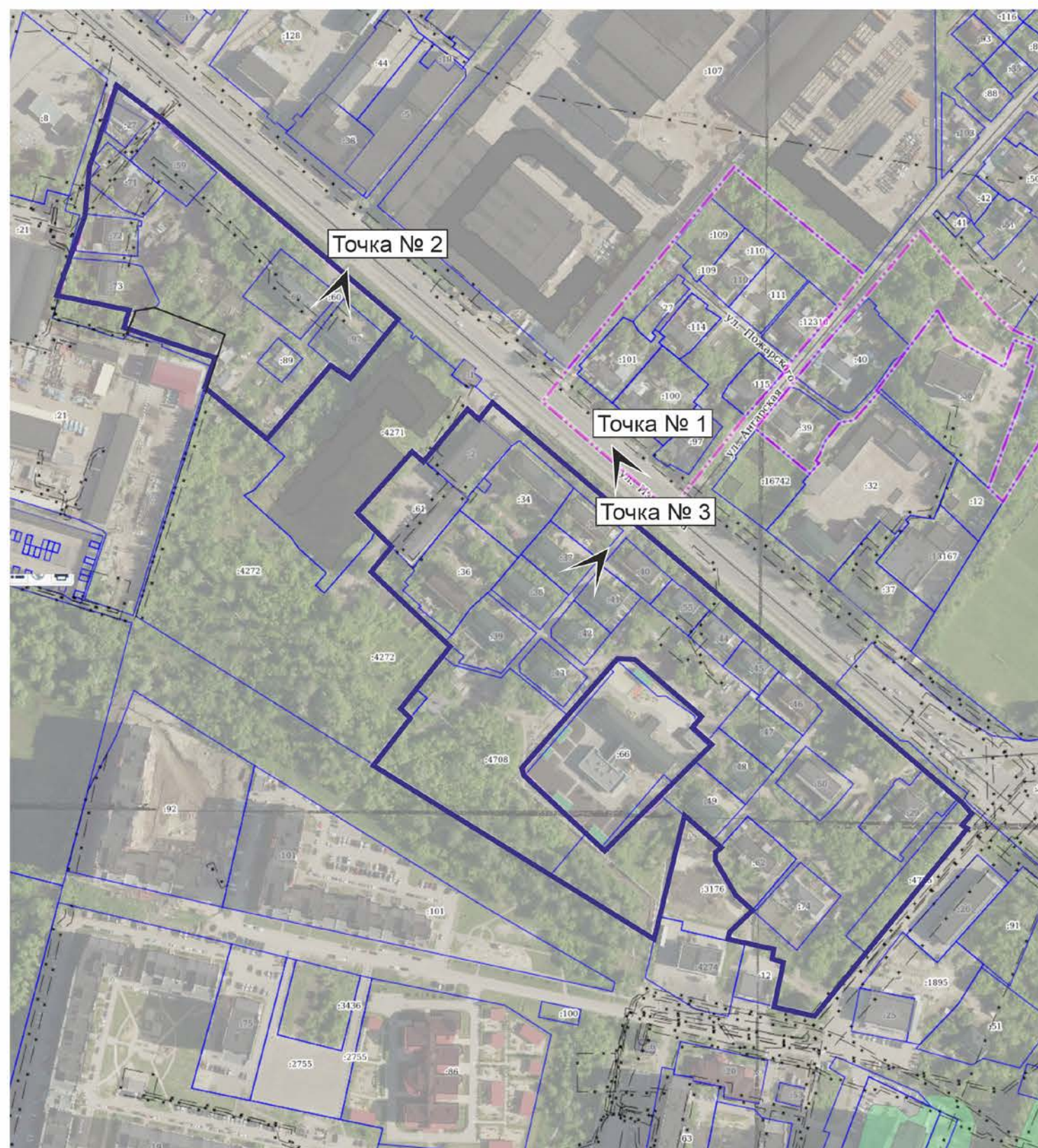
Точка № 1



Точка № 2



Точка № 3



Условные обозначения:

-  Границы территории жилой застройки г. Пензы, подлежащей комплексному развитию
-  Границы земельных участков в соответствии с данными ЕГРН

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. ИЗМАЙЛОВА
В РАЙОНЕ СТАДИОНА «ВОСТОК»**

ЧАСТЬ 3
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети

