



МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

от 20.03.2026 № 290/ОП

г. Пенза

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в районе улиц Окружная – Кижеватова – Российская в г. Пензе

В соответствии с пунктом 1 части 1, частью 2 статьи 65, пунктом 2 части 2 статьи 66, статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Пензенской области от 24.11.2021 № 3765-ЗПО «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Пензенской области» (с последующими изменениями), постановлением Правительства Пензенской области от 02.02.2021 № 390-пП «Об осуществлении комплексного развития территории Пензенской области» (с последующими изменениями), постановлением Правительства Пензенской области от 02.08.2021 № 455-пП «Об утверждении Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки» (с последующими изменениями), руководствуясь постановлением Пензенской области от 30.08.2024 № 658-пП «Об утверждении Положения о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области» **приказываю:**

1. Осуществить комплексное развитие территории жилой застройки, расположенной в районе улиц Окружная – Кижеватова – Российская в г. Пензе, общей площадью 3,06 га.

2. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии жилой застройки, расположенной в районе улиц Окружная – Кижеватова – Российская в г. Пензе 15 лет – с момента заключения договора о комплексном развитии территории.

3. Реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в районе улиц Окружная – Кижеватова – Российская в г. Пензе осуществить Министерству градостроительства и архитектуры Пензенской области.

4. Установить:

4.1. сведения о местоположении и границах территории жилой застройки, расположенной в районе улиц Окружная – Кижеватова – Российская в г. Пензе, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

4.2. перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

4.3. перечень многоквартирных домов, которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным Постановлением Правительства Пензенской области от 19.08.2021 № 513-пП «Об определении критериев соответствия объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие жилой застройки в Пензенской области» (с последующими изменениями), и подлежат сносу или реконструкции, согласно приложению 3 к настоящему приказу;

4.4. перечень объектов, которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки на которых они расположены) в целях комплексного развития территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд и сносу, согласно приложению 4 к настоящему приказу;

4.5. перечень не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, сносу и реконструкции многоквартирных домов, не признанных аварийными и не соответствующих установленным критериям, объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, в том числе не подлежащих изъятию земельных участков, на которых они расположены, согласно приложению 5 к настоящему приказу;

4.6. сведения о земельных участках, находящихся в границах территории комплексного развития, согласно приложению 6 к настоящему приказу;

4.7. перечень объектов коммунальной инфраструктуры, согласно приложению 7 к настоящему приказу;

4.8. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны в целях реализации комплексного развития территории, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, согласно приложению 8 к настоящему приказу;

4.9. объекты инженерно - технического обеспечения и коммуникаций размещенные на территории жилой застройки, приведены в приложении 9 к настоящему проекту решения;

4.10. мастер-план комплексного развития территории жилой застройки, согласно приложению 10 к настоящему приказу.

5. Настоящий приказ разместить (опубликовать) на официальном сайте Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

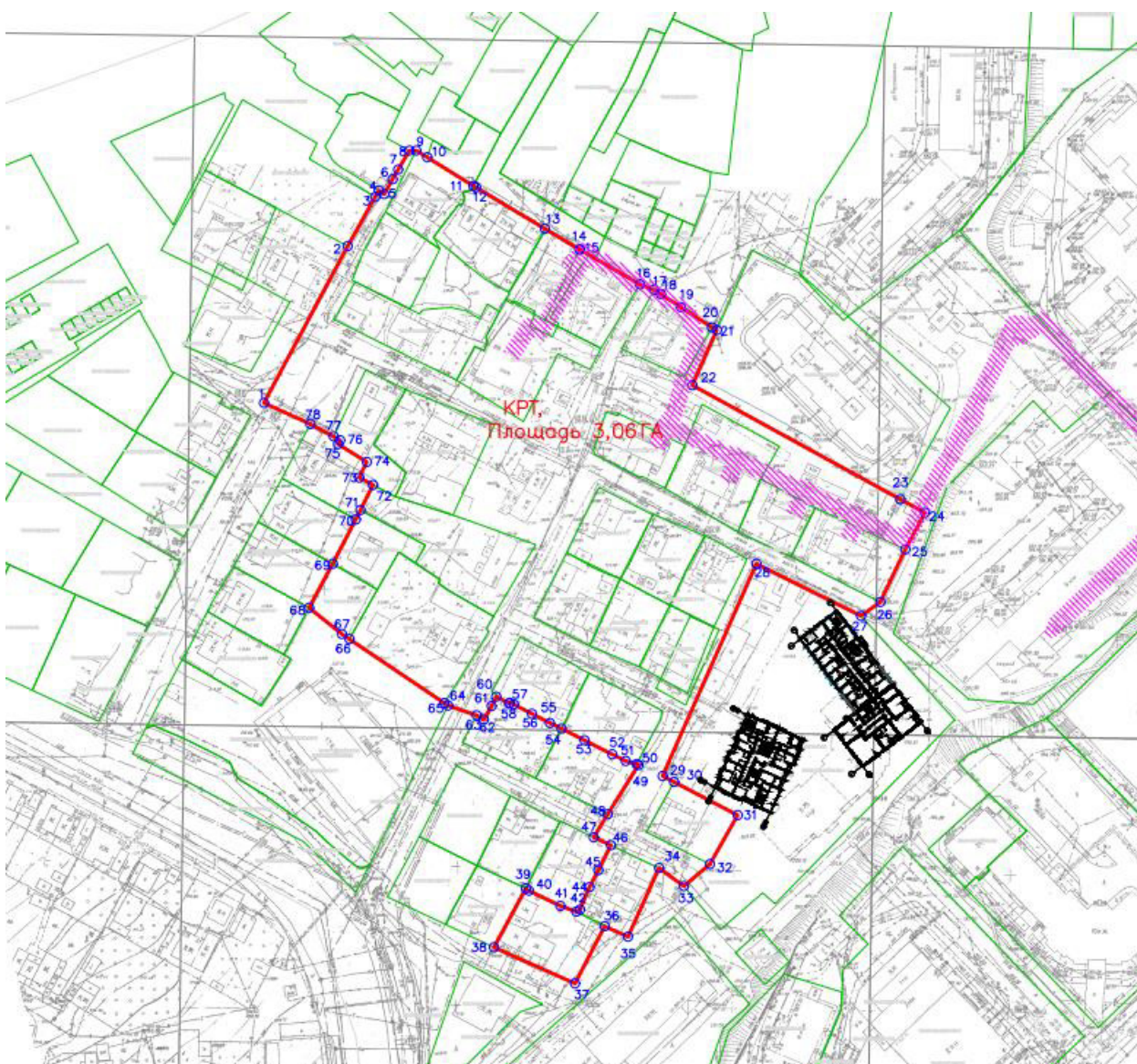
6. Контроль за исполнением приказа возложить на первого заместителя Министра – начальника Управления градостроительного развития Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области.

Министр



А.П. Итальянцев

СВЕДЕНИЯ
о местоположении и границах территории жилой застройки, расположенной
в районе улиц Окружная – Кижеватова – Российская в г. Пензе



— - граница территории, подлежащей комплексному развитию, общей площадью 3,06 га

Каталог координат поворотных точек границ территории жилой застройки,
расположенной в районе улиц Окружная – Кижеватова – Российская в г. Пензе

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	379216.82	2228247.42
2	379273.73	2228277.77
3	379291.57	2228287.75
4	379293.85	2228289.03
5	379292.6	2228291.04
6	379297.98	2228294.01
7	379301.5	2228296.07
8	379308.38	2228300.15
9	379308.37	2228302.58
10	379305.91	2228306.62
11	379295.58	2228323.34
12	379295	2228324.27
13	379280.03	2228349.22
14	379272.45	2228361.84
15	379272.49	2228361.86
16	379259.77	2228383.7
17	379257.87	2228388.87
18	379256.32	2228391.25
19	379251.55	2228398.55
20	379244.19	2228409.82
21	379243.23	2228411.58
22	379223.23	2228402.69
23	379181.89	2228478.03
24	379176.99	2228486.96
25	379163.67	2228479.86
26	379144.6	2228470.83
27	379139.57	2228463.83
28	379158.49	2228425.9
29	379081.45	2228391.88
30	379079.32	2228396.05
31	379067.26	2228419.13
32	379049.5	2228409.06
33	379041.52	2228399.63
34	379048.06	2228390.65
35	379023.19	2228379.35
36	379026.96	2228370.89
37	379006.21	2228360.13
38	379019.32	2228330.79
39	379040.69	2228342.39
40	379039.85	2228343.41
41	379034.34	2228354.88
42	379032.22	2228360.63
43	379032.98	2228361.98
44	379041.16	2228365.38
45	379047.32	2228368.62
46	379056.38	2228373.17
47	379059.18	2228366.94

48	379067.66	2228372.05
49	379085.45	2228383.2
50	379085.8	2228382.47
51	379086.91	2228378.54
52	379089.35	2228373.63
53	379094.41	2228363.63
54	379098.68	2228355.22
55	379100.69	2228351.03
56	379104.04	2228344.53
57	379107.4	2228338.03
58	379108.01	2228336.49
59	379107.77	2228336.32
60	379110.27	2228331.59
61	379106.86	2228329.94
62	379101.92	2228327.1
63	379103.47	2228324.52
64	379107.02	2228314.12
65	379107.93	2228312.77
66	379131.15	2228278.41
67	379133.01	2228275.66
68	379142.51	2228263.76
69	379158.43	2228272.31
70	379174.51	2228280.67
71	379177.94	2228282.38
72	379187.07	2228286.97
73	379189.74	2228281.88
74	379195.41	2228284.7
75	379201.89	2228274.3
76	379203.27	2228275.02
77	379204.65	2228272.71
78	379209.2	2228264.24

Перечень многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен МКД	Поэтажная площадь МКД	Год строительства МКД	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (наименование, реквизиты документа)	Количество помещений в МКД	
								жилые помещения	нежилые помещения
I. Многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года									
1									
II. Многоквартирные дома, признанные аварийными с 1 января 2017 года до 1 января 2021 года									
1									
III. Многоквартирные дома, признанные аварийными после 1 января 2021 года									
1	г. Пенза, ул. Загородная, д. 3А	58:29:3013005:2125 58:29:3013005:65	498	Для размещение жилого дома	167.7	1960	Постановление администрации города Пензы № 752 от 06.06.2022	6	0

Перечень многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным Постановлением Правительства Пензенской области от 19.08.2021 № 513-пП «Об определении критериев соответствия объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие жилой застройки в Пензенской области» (с последующими изменениями), и подлежат сносу или реконструкции

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен МКД	Площадная площадь МКД	Год строительства МКД	Основание, в соответствии с которым МКД соответствует критерию и подлежит сносу или реконструкции	Количество помещений в МКД	
								жилые помещения	нежилые помещения
1	г. Пенза, ул. Загородная, д. 14	58:29:3013005:400 58:29:3013005:68	635	Размещение жилого дома	101.6	1961	год постройки	3	0
2	г. Пенза, ул. Загородная, д. 3	58:29:3013005:375 58:29:3013005:84	656	Размещение жилого дома	158.4	1957	год постройки	4	0
3	г. Пенза, ул. Загородная, д. 16	58:29:3013005:385 58:29:3013005:67	2114	Размещение жилого дома	100.7	1961	год постройки	4	0

4	г. Пенза, ул. Загородная, д. 9А	58:29:3013005:2127 58:29:3013005:63	498	Размещение жилого дома	336.6	1970	год постройки	8	0
5	г. Пенза, ул. Загородная, д. 7	58:29:3013005:377 58:29:3013005:82	1050	Размещение жилого дома	95.3	1952	год постройки	4	0
6	г. Пенза, ул. Загородная, д. 9	58:29:3013005:379 58:29:3013005:113	512	Размещение жилого дома	137,0	1952	год постройки	4	0

**Перечень объектов, которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены)
в целях комплексного развития территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд и сносу
(Объекты)**

№	Адрес Объекта	Кадастровые номера Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Критерий, которому соответствует Объект	Основание, в соответствии с которым Объект подлежит изъятию и сносу (наименование, реквизиты решения о признании Объекта аварийным, заключения специализированной организации, которая провела обследование)	Количество граждан, переселяемых из жилых помещений (Объекта), занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен Объект
								права собственности	договора социального найма	договора найма специализи рованного жилого помещения	
1	проезд. Литовский 2-й, д. 8	58:29:3013005:2152 58:29:3013005:6576	647	202.6	Для индивидуального жилищного строительства	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (теплоснабжение)		5			Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
2	г. Пенза, проезд. Литовский 2-й, д. 7	58:29:3013005:2137 58:29:3013005:32	500	218.1	Под жилую застройку Индивидуальную	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (теплоснабжение)		2			Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
3	г. Пенза, проезд. Литовский 2-й, д. 9	58:29:3013005:2153 58:29:3013005:78	513	81	Индивидуальное жилищное строительство	отсутствие централизованных систем инженерно- технического		1			Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

						обеспечения (водоотведение)					не зарегистрировано
3.1.	г. Пенза, проезд. Литовский 2-й, д. 9	58:29:3013005:4295 (гараж) 58:29:3013005:78	513	14	Индивидуальное жилищное строительство	-	пункт 3 статья 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации	1			не зарегистрировано
4	г. Пенза, проезд 2-ой Литовский, д. 11	58:29:1004002:34 58:29:3013005:11	581	81	Под жилую застройку Индивидуальную	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (теплоснабжение)		1			Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости срок не определен
4.1.	г. Пенза, проезд 2-ой Литовский, д. 11	58:29:3013005:360 (баня) 58:29:3013005:11	581	15,9	Под жилую застройку Индивидуальную	-	пункт 3 статья 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации	1			не зарегистрировано
4.2.	г. Пенза, проезд 2-ой Литовский, д. 11	58:29:3013005:4294 (гараж) 58:29:3013005:11	581	102	Под жилую застройку Индивидуальную	-	пункт 3 статья 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации	1			не зарегистрировано
5	г. Пенза, Первомайский, проезд. Литовский 3-й, д. 6	58:29:3013005:2157 58:29:3013005:86	542	147.3	Индивидуальное жилищное строительство	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (теплоснабжение)		3			не зарегистрировано
6	г. Пенза, проезд. Литовский 2-й, д. 6	58:29:3013005:2151 58:29:3013005:77	679	98	Для размещения индивидуального жилого дома	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)		1			не зарегистрировано
7	г. Пенза, проезд. Литовский 2-й, д. 5	58:29:3013005:394 58:29:3013005:131	500	64.9	Под жилую застройку Индивидуальную	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)		1			не зарегистрировано
8	р-н. Первомайский, г. Пенза, ул.	58:29:3013005:3960	500	78.6	Индивидуальное жилищное строительство	отсутствие централизованных систем		1			не зарегистрировано

	Загородная, д. 8	58:29:3013005:85				инженерно-технического обеспечения (водоотведение)					
8.1.	р-н. Первомайский, г. Пенза, ул. Загородная, д. 8	58:29:3013005:4724 (баня) 58:29:3013005:85	500	16.1	Индивидуальное жилищное строительство	-	пункт 3 статья 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации	1			не зарегистрировано
8.2.	р-н. Первомайский, г. Пенза, ул. Загородная, д. 8	58:29:3013005:4015 (гараж) 58:29:3013005:85	500	27.3	Индивидуальное жилищное строительство	-	пункт 3 статья 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации	1			не зарегистрировано
9	г. Пенза, ул. Загородная, д. 10	58:29:3013005:380 58:29:3013005:79	525	48.7	Индивидуальное жилищное строительство	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)		1			не зарегистрировано
10	г. Пенза, ул. Окружная, д. 8	58:29:3013005:2140 58:29:3013005:38	606	184.9	Под жилую застройку Индивидуальную	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)		6			не зарегистрировано
11	г. Пенза, ул. Загородная, д. 12	58:29:3013005:382 58:29:3013005:73	63.8	550	Индивидуальное жилищное строительство	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)		1			не зарегистрировано
12	г. Пенза, проезд. Литовский 1-й, д. 7	58:29:3013005:4285 58:29:3013005:261	476	170.1	для строительства индивидуального жилого дома	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)		1			не зарегистрировано
13	г. Пенза, ул. Загородная, д. 18	58:29:3013005:364 58:29:3013005:20	602	85.3	для проектирования и строительства индивидуального жилого дома	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)		1			не зарегистрировано

14	г. Пенза, проезд. Литовский 3-й, д. 3	58:29:3013005:2155 58:29:3013005:12	533	72.5	Под жилую застройку Индивидуальную	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)		2			Запрещение регистрации
15	г. Пенза, ул. Загородная, д. 25	58:29:3013005:2162 58:29:3013005:30	982	77.1	для размещения жилого дома	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)		2			не зарегистрировано
16	г. Пенза, ул. Загородная, д. 27	58:29:3013005:391 58:29:3013005:60	498	74.9	Размещение жилого дома	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)		1			не зарегистрировано
17	г. Пенза, ул. Загородная, д. 5А	58:29:3013005:2126 58:29:3013005:64	498	92.5	Размещение жилого дома	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)		3			не зарегистрировано
18	г. Пенза, ул. Загородная, д. 1А	58:29:3013005:2124 58:29:3013005:81	624	98.9	Размещение жилого дома	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)		1 МО Пенза			не зарегистрировано
19	г. Пенза, проезд. Литовский 1-й, д. 5	58:29:3013005:2149 58:29:3013005:52	1500	106.5	Индивидуальное жилищное строительство	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)		2			не зарегистрировано
20	г. Пенза, ул. Загородная, д. 9	58:29:3013005:4353 58:29:3013005:113	512	93.7	для размещения жилого дома	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)		1			не зарегистрировано

Перечень не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, сносу и реконструкции многоквартирных домов, не признанных аварийными и не соответствующих установленным критериям, объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, в том числе не подлежащих изъятию земельных участков, на которых они расположены

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен МКД	Позтажная площадь МКД	Год строительства МКД	Основание, в соответствии с которым МКД соответствует критерию и подлежит сносу или реконструкции	Количество помещений в МКД	
								жилые помещения	нежилые помещения
1	г. Пенза, ул. Загородная, д. 11	58:29:3013005:381 58:29:3013005:61	822	Размещение жилого дома	174.1	1960	год постройки	4	0

**Сведения о земельных участках, находящихся в границах территории
комплексного развития**

	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид права собственности на земельный участок	Вид разрешенного использования земельного участка
1.	58:29:3013005:68	635	Общая долевая собственность собственников	Размещение жилого дома
2.	58:29:3013005:84	656	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют	Размещение жилого дома
3.	58:29:3013005:67	2114	Общая долевая собственность	Размещение жилого дома
4.	58:29:3013005:61	822	Общая долевая собственность	Размещение жилого дома
5.	58:29:3013005:63	498	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют	Размещение жилого дома
6.	58:29:3013005:82	1050	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют	Размещение жилого дома
7.	58:29:3013005: :113	512	Общая долевая собственность	Размещение жилого дома
8.	58:29:3013005:657 6	647	Общая долевая собственность	Для индивидуального жилищного строительства
9.	58:29:3013005:32	500	Общая долевая собственность	Под жилую застройку Индивидуальную
10.	58:29:3013005:78	513	Собственность	Индивидуальное жилищное строительство
11.	58:29:3013005:11	581	Собственность	Под жилую застройку Индивидуальную
12.	58:29:3013005:86	542	Общая долевая собственность	Индивидуальное жилищное строительство
13.	58:29:3013005:77	679	Собственность	Для размещения индивидуального жилого дома

14.	58:29:3013005:131	500	Собственность	Под жилую застройку Индивидуальную
15.	58:29:3013005:85	500	Собственность	Индивидуальное жилищное строительство
16.	58:29:3013005:79	525	Собственность	Индивидуальное жилищное строительство
17.	58:29:3013005:38	606	Общая долевая собственность	Под жилую застройку Индивидуальную
18.	58:29:3013005:73	550	Собственность	Индивидуальное жилищное строительство
19.	58:29:3013005:261	476	Собственность	Для строительства индивидуального жилого дома
20.	58:29:3013005:20	602	Собственность	Для проектирования и строительства индивидуального жилого дома
21.	58:29:3013005:12	533	Общая долевая собственность	Под жилую застройку Индивидуальную
22.	58:29:3013005:30	982	Аренда	Для размещения жилого дома
23.	58:29:3013005:60	498	Общая долевая собственность	Размещение жилого дома
24.	58:29:3013005:64	498	Общая долевая собственность	Размещение жилого дома
25.	58:29:3013005:81	624	Сведения отсутствуют	Размещение жилого дома
26.	58:29:3013005:52	1500	Общая долевая собственность	Индивидуальное жилищное строительство
27.	58:29:3013005:65	498	Сведения отсутствуют	Размещение жилого дома
28.	58:29:3013005:157	360	Собственность	Для благоустройства территории, прилегающей к индивидуальному жилому дому
29.	58:29:3013005:362	623	Собственность	Для строительства индивидуального жилого дома
30.	58:29:3013005:69	1652	Сведения отсутствуют	Размещение жилого дома
31.	58:29:3013005:83	457	Сведения отсутствуют	Размещение жилого дома

Перечень объектов коммунальной инфраструктуры

№	Адрес Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта	Площадь или протяженность Объекта
1.	Пензенская область, г. Пенза, ул. Кижеватова, д. 20В	ЦТП-206 площадью 143.2 кв.м. по адресу ул. Кижеватова, 20В с тепловыми сетями до домов по адресу: ул. Кижеватова 14, 16, 20, 24, 28, 30, от т/к 40/4 до ул. 2 Загородная	58:29:3013005:2168	1 565 м
2.	Пензенская область, г. Пенза	7.7. сооружения трубопроводного транспорта Внутриквартальная сеть газоснабжения по ул. Кижеватова, 40 лет Октября, Тепличная г. Пензы район Веселовка	58:29:0000000:2269	22 508 м
3.	Пензенская область, г. Пенза	иное сооружение (наружные сети бытовой канализации) «Многоэтажный жилой дом с встроено-пристроенным магазином по ул. Окружной в г. Пензе». Наружные сети бытовой канализации	58:29:3013005:6861	372 м
4.	Пензенская область, г. Пенза	сооружение коммунального хозяйства Внутриквартальная сеть газоснабжения по ул. Вишневая, Запорожская, Волгоградская, пр. Литовский 2-й, пр. Литовский 3-й, ул. Кубанская, ул. Кубанская 2-я, Российская, пр. Липовский, ул. Липовская, Окружная, Загородная	58:00:0000000:255	1 662 м

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны в целях реализации комплексного развития территории, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства), предусмотренные Мастер-планом
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Многоквартирный многоэтажный жилой дом (не выше 18 этажей) Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания (не выше 18 этажей) Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания (не выше 18 этажей)
Предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Объекты инженерной инфраструктуры

Стоянка транспортных средств, код 4.9.2	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных стоянок	Открытая наземная плоскостная стоянка
Площадки для занятий спортом, код 5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Площадки для занятия спортом и физкультурой
Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Благоустройство территории общего пользования Объекты улично-дорожной сети

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пензы, утвержденными Приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 20.05.2022 № 46/ОД (с последующими изменениями).

**Объекты инженерно - технического обеспечения и коммуникаций
размещенные на территории жилой застройки**

Согласно архивному топографическому плану г. Пензы на рассматриваемой территории расположены объекты инженерной инфраструктуры:

- сети водоснабжения;
- сети канализации;
- сети теплоснабжения (теплотрасса);
- сети газоснабжения;
- трансформаторные подстанции;
- воздушная линия электропередачи – (ВЛ);
- подземная кабельная линия связи – (КЛ);



ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

*«Научно-исследовательский институт территориального
планирования и урбанистики»*

**МАСТЕР-ПЛАН
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ
УЛИЦ ОКРУЖНАЯ – КИЖЕВАТОВА – РОССИЙСКАЯ В
ГОРОДЕ ПЕНЗА**

Директор ГБУ «НИИТПУ»

С.В. Петров

г. Пенза - 2026 г.

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).....	18
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	21
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).....	21
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	23
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	24
2.4. Обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития	27
2.5. Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования	27
2.6. Предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов)	29
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	29
2.8. Предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)	31
2.9. Предложения по благоустройству территории	32
Приложение 1	Ошибка! Закладка не определена.
ЧАСТЬ 2	34

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)	34
ЧАСТЬ 3	41
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)	41

Состав материалов

Мастер-план комплексного развития территории жилой застройки в границах улиц Окружная, Кижеватова, Российская 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 располагается в границах города Пензы Пензенской области.

Территория проектирования расположена в Первомайском районе города Пензы, в границах кадастрового квартала 58:29:3013005.

Рассматриваемая территория ограничена с северо- западной стороны улицей Загородная и границей земельных участков с размещением индивидуальных жилых домов с кадастровыми номерами 58:29:3013005:153, 58:29:3013005:129, 58:29:3013005:128, с южной стороны границей земельных участков с размещением индивидуальных жилых домов с кадастровыми номерами 58:29:3013005:72, 58:29:3013005:76, и земельного участка с кадастровым номером 58:29:3013005:3813, на котором размещен существующий многоквартирный многоэтажный жилой дом, с юго-западной стороны ограничен границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3013005:26, на котором расположен строящийся жилой комплекс, с северо-восточной стороны участок граничит с существующим многоквартирным жилым домом, с севера участок граничит с существующими гаражами.

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 Генеральным планом города Пенза Пензенской области, утвержденным решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4 (с последующими изменениями) (далее – Генеральный план г. Пензы), на рассматриваемой территории установлены следующие функциональные зоны:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- зона смешанной и общественно-деловой застройки (см. рисунок 1.1.1).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пенза Пензенской области, утвержденными приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 20.05.2022 № 46/ОД (с последующими изменениями) (далее – ПЗЗ г. Пензы), рассматриваемая территория расположена в границах территориальных зон:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- зона смешанной и общественно-деловой застройки. Разнотиповая разноэтажная жилая застройка (СОД-4) (см. рисунок 1.1.2).

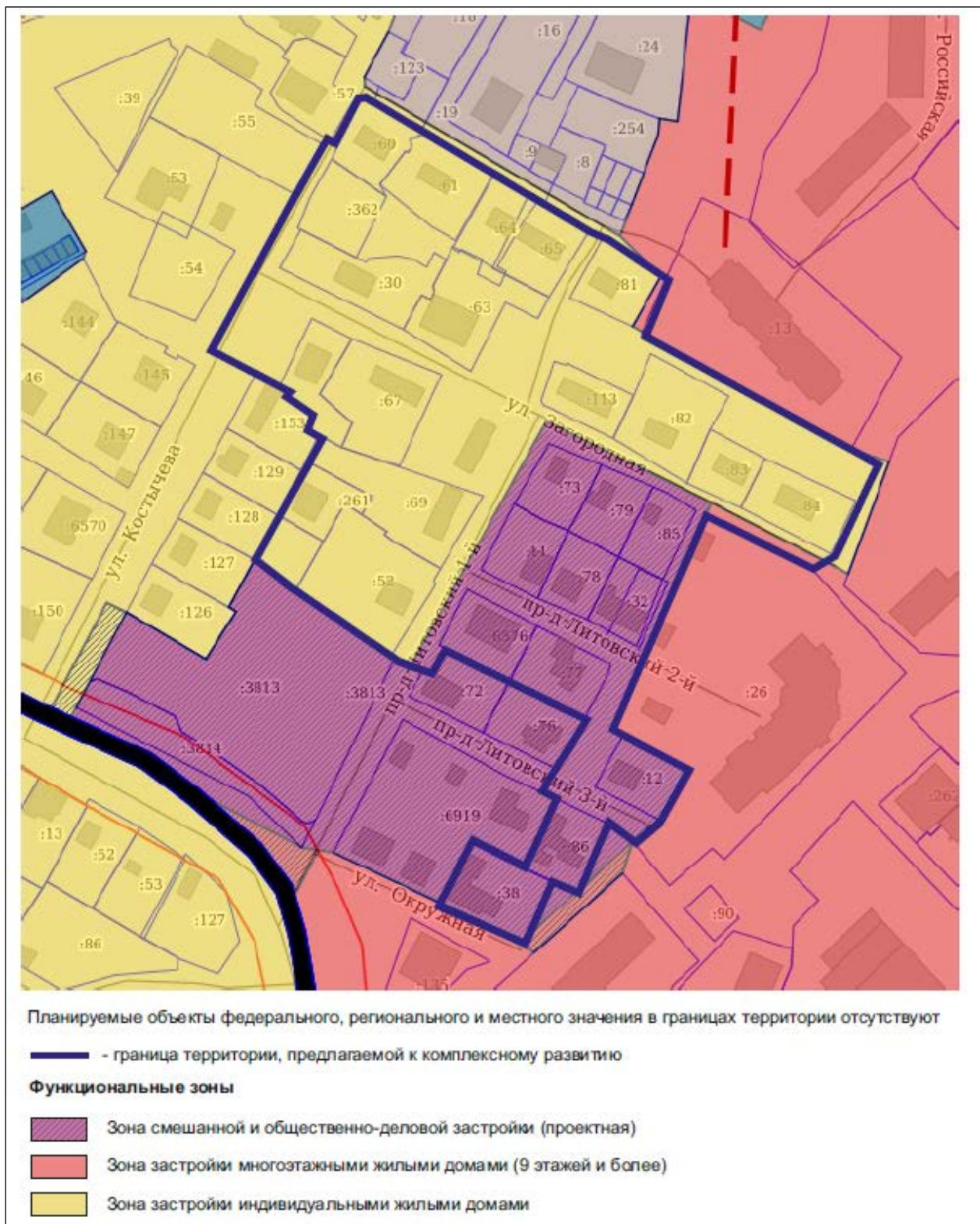


Рисунок 1.1.1

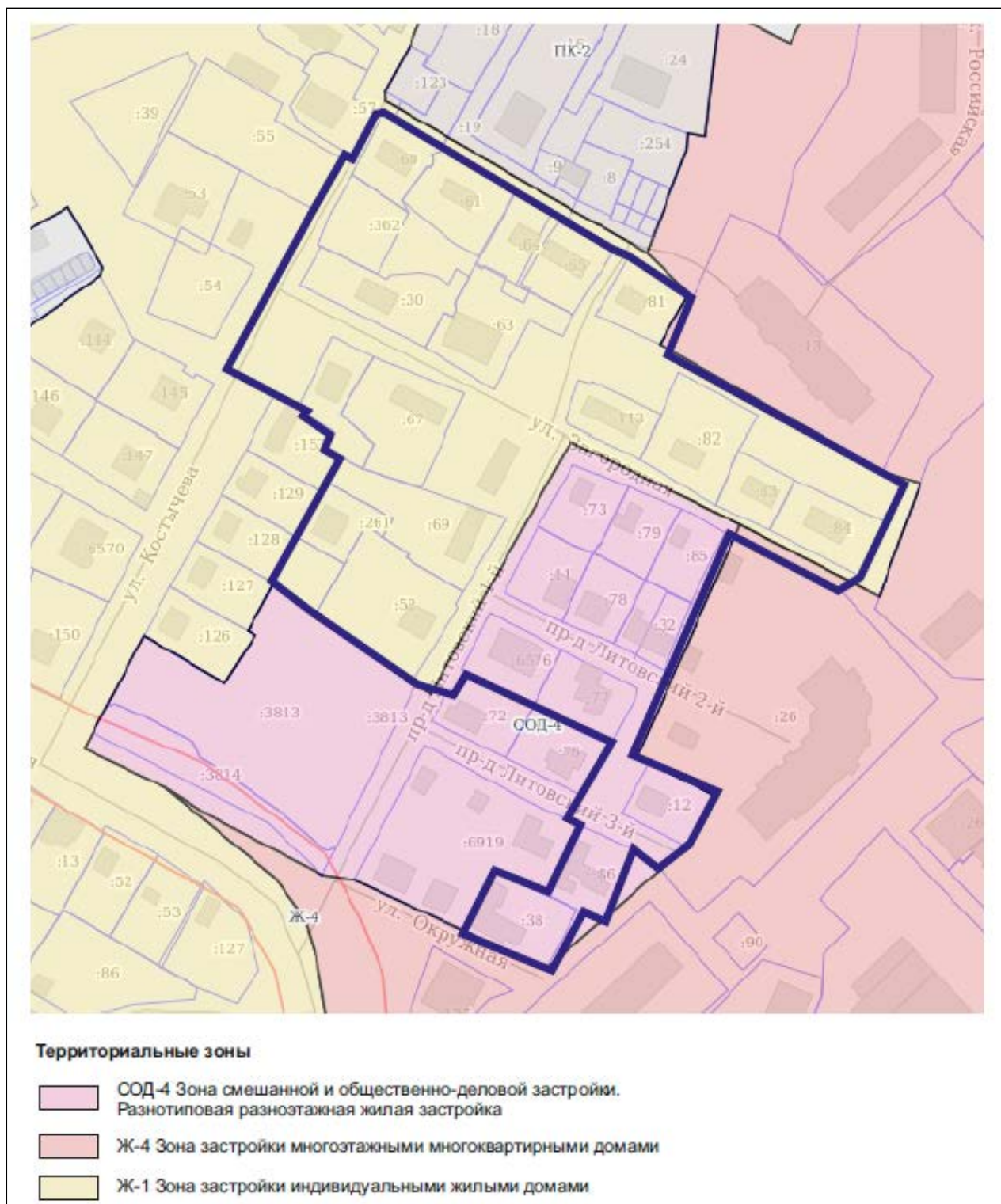


Рисунок 1.1.2

Координатное описание границ крт представлено в таблице 1.1.1.

Таблица 1.1.1.

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	379216.82	2228247.42
2	379273.73	2228277.77
3	379291.57	2228287.75
4	379293.85	2228289.03
5	379292.6	2228291.04
6	379297.98	2228294.01
7	379301.5	2228296.07
8	379308.38	2228300.15
9	379308.37	2228302.58
10	379305.91	2228306.62
11	379295.58	2228323.34
12	379295	2228324.27
13	379280.03	2228349.22
14	379272.45	2228361.84
15	379272.49	2228361.86
16	379259.77	2228383.7
17	379257.87	2228388.87
18	379256.32	2228391.25
19	379251.55	2228398.55
20	379244.19	2228409.82
21	379243.23	2228411.58
22	379223.23	2228402.69
23	379181.89	2228478.03
24	379176.99	2228486.96
25	379163.67	2228479.86
26	379144.6	2228470.83
27	379139.57	2228463.83
28	379158.49	2228425.9
29	379081.45	2228391.88
30	379079.32	2228396.05
31	379067.26	2228419.13
32	379049.5	2228409.06
33	379041.52	2228399.63
34	379048.06	2228390.65
35	379023.19	2228379.35
36	379026.96	2228370.89
37	379006.21	2228360.13
38	379019.32	2228330.79
39	379040.69	2228342.39
40	379039.85	2228343.41
41	379034.34	2228354.88
42	379032.22	2228360.63
43	379032.98	2228361.98
44	379041.16	2228365.38

45	379047.32	2228368.62
46	379056.38	2228373.17
47	379059.18	2228366.94
48	379067.66	2228372.05
49	379085.45	2228383.2
50	379085.8	2228382.47
51	379086.91	2228378.54
52	379089.35	2228373.63
53	379094.41	2228363.63
54	379098.68	2228355.22
55	379100.69	2228351.03
56	379104.04	2228344.53
57	379107.4	2228338.03
58	379108.01	2228336.49
59	379107.77	2228336.32
60	379110.27	2228331.59
61	379106.86	2228329.94
62	379101.92	2228327.1
63	379103.47	2228324.52
64	379107.02	2228314.12
65	379107.93	2228312.77
66	379131.15	2228278.41
67	379133.01	2228275.66
68	379142.51	2228263.76
69	379158.43	2228272.31
70	379174.51	2228280.67
71	379177.94	2228282.38
72	379187.07	2228286.97
73	379189.74	2228281.88
74	379195.41	2228284.7
75	379201.89	2228274.3
76	379203.27	2228275.02
77	379204.65	2228272.71
78	379209.2	2228264.24

Данные по земельным участкам, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости, и землям, государственная собственность на которые не разграничена, которые входят в границы КРТ, приведены в таблице 1.1.2.

Включаемые в границы рассматриваемой территории земельные участки представляют собой территорию, застроенную жилыми домами и хозяйственными постройками.

Перечень существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, которые входят в границы КРТ

Таблица 1.1.2

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	58:29:3013005:68 (без координат границ)	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	635
2	58:29:3013005:84	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	656
3	58:29:3013005:83	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	457
4	58:29:3013005:67	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	2114
5	58:29:3013005:61	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	822
6	58:29:3013005:63	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	498
7	58:29:3013005:82	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	1050
8	58:29:3013005:113	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	512
9	58:29:3013005:6576	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	647
10	58:29:3013005:32	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	500
11	58:29:3013005:78	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	513
12	58:29:3013005:11	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	581
13	58:29:3013005:86	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	542
14	58:29:3013005:77	Земли населенных пунктов	Для размещения индивидуального жилого дома	679
15	58:29:3013005:131	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	500
16	58:29:3013005:85	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	500
17	58:29:3013005:79	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	525
18	58:29:3013005:38	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	606
19	58:29:3013005:73	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	550
20	58:29:3013005:261	Земли населенных пунктов	Для строительства индивидуального жилого дома	476
21	58:29:3013005:20	Земли населенных пунктов	Для проектирования и строительства индивидуального жилого дома	602
22	58:29:3013005:12	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	533
23	58:29:3013005:30	Земли населенных пунктов	Для размещения жилого дома	982
24	58:29:3013005:60	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	498
25	58:29:3013005:64	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	498
26	58:29:3013005:81	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	624

27	58:29:3013005:52	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	1500
28	58:29:3013005:65	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	498
29	58:29:3013005:157	Земли населенных пунктов	Для благоустройства территории, прилегающей к индивидуальному жилому дому	360
30	58:29:3013005:362	Земли населенных пунктов	Для строительства индивидуального жилого дома	623
31	58:29:3013005:69	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	1652
32	Территория, государственная собственность на которую не разграничена			8853
Итого				30586

Перечень расположенных в границах КРТ объектов капитального строительства, подлежащих сносу

Таблица 1.1.2

№ п/п	Сведения о земельном участке- кадастровый номер, адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Сведения об ОКС - кадастровый номер, адрес, характеристики	Этажность	Площадь ОКС, кв. м	Количество зарегистрированных собственников	Основание для сноса
Перечень многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции							
1	58:29:3013005:65 г. Пенза, ул. Загородная, дом 3а	498	Многokвартирный дом 58:29:3013005:2125 ул. Загородная, дом 3а, 1960 г. постройки	1	167,7	4	Постановление администрации города Пензы № 752 от 06.06.2022
Перечень многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным Постановлением Правительства Пензенской области от 19.08.2021 № 513-пП «Об определении критериев соответствия объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие жилой застройки в Пензенской области», и подлежат сносу или реконструкции							
1	58:29:3013005:68 г. Пенза, ул. Загородная, д. 14	635	Многokвартирный дом 58:29:3013005:400 ул. Загородная, д. 14, 1961 г. постройки	1	101,6	4	соответствует критериям Постановления № 513-пП
2	58:29:3013005:84 г. Пенза, ул. Загородная, д. 3	656	Многokвартирный дом 8:29:3013005:375 ул. Загородная, д. 3, 1957 г. постройки	1	158,4	1	соответствует критериям Постановления № 513-пП
3	58:29:3013005:67 г. Пенза, ул. Загородная, д. 16	2114	Многokвартирный дом 58:29:3013005:385 ул. Загородная, д. 16, 1961 г. постройки	1	100,7	3	соответствует критериям Постановления № 513-пП
4	58:29:3013005:61 г. Пенза, ул. Загородная, д. 11	822	Многokвартирный дом 58:29:3013005:381 ул. Загородная, д. 11, 1960 г. постройки	2	174,1	2	соответствует критериям Постановления № 513-пП
5	58:29:3013005:63 г. Пенза, ул. Загородная, д. 9а	498	Многokвартирный дом 58:29:3013005:2127 ул. Загородная, д. 9а, 1970 г. постройки	2	336,6	10	соответствует критериям Постановления № 513-пП

6	58:29:3013005:82 г. Пенза, ул. Загородная, д. 7	1050	Многоквартирный дом 58:29:3013005:377 ул. Загородная, д. 7, 1952 г. постройки	1	95,3	4	соответствует критериям Постановления № 513-пП
7	58:29:3013005:113 г. Пенза, ул. Загородная, д. 9	512	Многоквартирный дом, 58:29:3013005:379 ул. Загородная, д. 9, 1952 г. постройки	1	137,0	3	соответствует критериям Постановления № 513-пП
Перечень объектов, которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития территории жилой застройки для государственных или муниципальных нужд и сносу (объекты)							
1	58:29:3013005:6576, г. Пенза, проезд. Литовский 2-й, д. 8	647	Жилой дом, 58:29:3013005:2152 проезд Литовский 2-й, д. 8, 1958 г. постройки	1	202.6	5	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (теплоснабжение)
2	58:29:3013005:32, г. Пенза, проезд. Литовский 2-й, д. 7	500	Жилой дом, 58:29:3013005:2137 проезд Литовский 2-й, д. 7, 2006 г. постройки	1	218.1	2	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (теплоснабжение)
3	58:29:3013005:78, г. Пенза, проезд Литовский 2-й, д. 9	513	Жилой дом, 58:29:3013005:2153 Проезд Литовский 2-й, д. 9, 1959 г. постройки	1	81	1	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)
			Гараж, 58:29:3013005:4295, Проезд Литовский 2-й, д. 9, 1975 г. постройки	1	14	1	Пункт 3 статья 65 градостроительного кодекса Российской Федерации
4	58:29:3013005:11, г. Пенза, проезд 2-ой Литовский,	581	Жилой дом, 58:29:1004002:34 проезд 2 Литовский, д. 11,	1	81	1	отсутствие централизованных систем инженерно-

	д. 11		1958 г. постройки				технического обеспечения (теплоснабжение)
			Хозяйственное строение (баня), 58:29:3013005:360 проезд 2 Литовский, д. 11, 2004 г. постройки	1	15,9	1	Пункт 3 статья 65 градостроительного кодекса Российской Федерации
			Гараж, 58:29:3013005:4294, проезд 2 Литовский, д. 11, 2014 г. постройки	2	102	1	Пункт 3 статья 65 градостроительного кодекса Российской Федерации
5	58:29:3013005:86, г. Пенза, Первомайский, проезд. Литовский 3-й, д. 6	542	Жилой дом, 58:29:3013005:2157, проезд. Литовский 3-й, д. 6, 1958 г. постройки	1	147,3	3	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (теплоснабжение)
6	58:29:3013005:77, г. Пенза, проезд. Литовский 2-й, д. 6	679	Жилой дом, 58:29:3013005:2151 Проезд Литовский 2-й, д. 6, 1965 г. постройки	1	98	1	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)
7	58:29:3013005:131, г. Пенза, проезд. Литовский 2-й, д. 5	500	Жилой дом, 58:29:3013005:394 Проезд Литовский 2-й, д. 5, 1959 г. постройки	1	64,9	1	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)
8	58:29:3013005:85, г. Пенза, ул. Загородная, д. 8	500	Жилой дом, 58:29:3013005:3960 ул. Загородная, д. 8, 1959 г. постройки	1	78,6	1	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)

			Баня, 58:29:3013005:4724, ул. Загородная, д. 8, 2020 г. постройки	1	16,1	1	Пункт 3 статья 65 градостроительного кодекса Российской Федерации
			Гараж, 58:29:3013005:4015, ул. Загородная, д. 8, 2008 г. постройки	1	27,3	1	Пункт 3 статья 65 градостроительного кодекса Российской Федерации
9	58:29:3013005:79, г. Пенза, ул. Загородная, д. 10	525	Жилой дом, 58:29:3013005:380 ул. Загородная, д. 10, 1959 г. постройки	1	48,7	1	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)
10	58:29:3013005:38, г. Пенза, ул. Окружная, д. 8	606	Жилой дом, 58:29:3013005:2140 ул. Окружная, д. 8, 1959 г. постройки	1	184,9	6	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)
11	58:29:3013005:73, г. Пенза, ул. Загородная, д. 12	63.8	Жилой дом, 58:29:3013005:382 ул. Загородная, д. 12, 1960 г. постройки	1	550	1	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)
12	58:29:3013005:261, г. Пенза, проезд. Литовский 1-й, д. 7	476	Жилой дом, 58:29:3013005:4285 проезд Литовский 1-й, д. 7, 2013 г. постройки	2	170,1	1	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)
13	58:29:3013005:20, г. Пенза,	602	Жилой дом, 58:29:3013005:364	1	85,3	1	отсутствие централизованных

	ул. Загородная, д. 18		ул. Загородная, д. 18, 2003 г. постройки				систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)
14	58:29:3013005:12, г. Пенза, проезд. Литовский 3-й, д. 3	533	Жилой дом, 58:29:3013005:2155 проезд Литовский 3-й, д. 3, 1958 г. постройки	1	72,5	2	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)
15	58:29:3013005:30, г. Пенза, ул. Загородная, д. 25	982	Жилой дом, 58:29:3013005:2162 ул. Загородная, д. 25 1960 г. постройки	1	77,1	2	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)
16	58:29:3013005:60, г. Пенза, ул. Загородная, д. 27	498	Жилой дом, 58:29:3013005:391 ул. Загородная, д. 27, 2010 г. постройки	1	74,9	1	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)
17	58:29:3013005:64, г. Пенза, ул. Загородная, д. 5А	498	Жилой дом, 58:29:3013005:2126 ул. Загородная, д. 5А, 1960 г. постройки	1	92,5	3	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)
18	58:29:3013005:81, г. Пенза, ул. Загородная, д. 1А	624	Жилой дом, 58:29:3013005:2124 ул. Загородная, д. 1А, 1960 г. постройки	1	98,9	1	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)

19	58:29:3013005:52, г. Пенза, проезд. Литовский 1-й, д. 5	1500	Жилой дом, 58:29:3013005:2149 Проезд Литовский 1-й, д. 5, 1962 г. постройки	1	106,5	2	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)
20	58:29:3013005:113, г. Пенза, ул. Загородная, д. 9	512	Жилой дом, 58:29:3013005:4353 ул. Загородная, д. 9, 1952 г. постройки	1	93,7	1	отсутствие централизованных систем инженерно- технического обеспечения (водоотведение)

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)

В границах рассматриваемой территории объекты социального обслуживания отсутствуют.

Сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования и здравоохранения), расположенных в нормативной территориальной доступности в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Пензенской области, утвержденными постановлением Правительства Пензенской области от 13.04.2015 № 189-пП (далее - РНГП Пензенской области) представлены в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1

№ п/п	Наименование	Местоположение	Краткая характеристика объекта	Нормативная территориальная доступность/ Фактическое расстояние до планируемой застройки
Дошкольное образование				
1	Филиал «Калинка» МАДОУ ЦРР – детский сад № 150	ул. Российская, 37	Проектная мощность – 246 мест	Пешеходная доступность 500 м/ Фактическое расстояние 300 м
Общее образование				
1	МБОУ СОШ № 32 (корпус № 1)	ул. Кижеватова, 13	Проектная мощность – 1176 мест	Пешеходная доступность 500 м/ Фактическое расстояние 500 м
2	ГБОУ РО «Губернский казачий генерала Слепцова кадетский корпус»	ул. Российская, 53	Проектная мощность – 460 мест	Пешеходная доступность 500 м/ Фактическое расстояние 500 м
Физкультура и спорт				
1	СК «Олимп»	ул. Кижеватова, 13Б	-	Пешеходная доступность 1000 м/500 м
Здравоохранение				
1	Городская поликлиника № 8	ул. Краснова, 60а	Посещений в смену - 380	Пешеходная доступность 1000 м/ Фактическое расстояние 1500 м
2	Амбулатория ВОП ГБУЗ «Городская поликлиника»	ул. Кижеватова, 31	Посещений в смену - 20	Пешеходная доступность 1000 м/ Фактическое расстояние 600 м

Ближайшая пожарная часть:

- Пожарно-спасательная часть № 3 (Малый проезд Свердлова, 6) находится на расстоянии 3,5 км от рассматриваемой территории.

Дислокация «Муниципальная пожарная часть Управление по делам ГОЧС г. Пензы» обеспечивает время прибытия первого подразделения к месту вызова в течение 10 минут (в соответствии с требованиями статьи 76 Федерального закона № 123-ФЗ).

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

По территории проектирования проходят сети газоснабжения, водоснабжения, а также воздушные линии электропередачи напряжением 6-10 кВ и 0,4 кВ.

В районе ул. Окружная - 1-й Литовский проезд – 2-й Литовский проезд - 3-й Литовский проезд – ул. Загородная тепловые сети отсутствуют.

В границах территории расположена трансформаторная подстанция, от которой установлена охранный зона.

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

Транспортная доступность территории осуществляется по ул. Окружной (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения). С улицы осуществляются съезды на проектируемую территорию по существующей улице Костычева и 1-ому Литовскому проезду. В границах проектируемой территории проходят: 1-й Литовский проезд, 2-й Литовский проезд, 3-й Литовский проезд, ул. Загородная.

В настоящий момент ул. Загородная имеет следующие параметры: категория – IV, количество полос движения – по 1 в каждую сторону, ширина проезжей части – 6 м, покрытие проезжей части – асфальтобетонное.

Ул. Костычева имеет следующие параметры: категория – IV, количество полос движения – по 1 в каждую сторону, ширина проезжей части – 6 м, покрытие проезжей части – асфальтобетонное.

1-ый Литовский проезд имеет следующие параметры: категория – IV, количество полос движения – по 1 в каждую сторону, ширина проезжей части – 6 м, покрытие проезжей части – асфальтобетонное.

2-й Литовский проезд имеет следующие параметры: категория – IV, количество полос движения – по 1 в каждую сторону, ширина проезжей части – 6 м, покрытие проезжей части – асфальтобетонное.

3-й Литовский проезд имеет следующие параметры: категория – IV, количество полос движения – по 1 в каждую сторону, ширина проезжей части – 6 м, покрытие проезжей части – асфальтобетонное.

Участок КРТ расположен в пешеходной доступности (макс. 500 м) до существующих остановок общественного транспорта: ДСУ по ул. Окружная, Детская поликлиника № 8 по ул. Кижеватова. Номера маршрутных такси, осуществляющих остановку на данных остановочных пунктах: 26, 35, 33,39, 85, 89. Муниципальные маршруты автобусов № 70, 70а, троллейбусов № 6.

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

Сведения о наличии градостроительных ограничений и характеристики зон с особыми условиями использования территорий представлены в таблице 1.5.1

Таблица 1.5.1

Наименование зоны с особыми условиями использования	Вид	Реестровый номер в соответствии со сведениями ЕГРН
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза	Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза» №224-П	58:00-6.732
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза	Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза» №224-П	58:00-6.729
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза	Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза» №224-П	58:00-6.731
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза	Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза» №224-П	58:00-6.730
Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Пенза	Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза» №224-П	58:00-6.728
Охранная зона объектов газопроводной сети. Внутриквартальная сеть газоснабжения по ул. Вишневая, Запорожская, Волгоградская, пр. Литовский 2-й, пр. Литовский 3-й, ул. Кубанская, ул. Кубанская 2-я, Российская, пр. Липовский, ул. Липовская, Окружная, Загородная	Охранная зона инженерных коммуникаций	58:00-6.253
Охранная зона объектов газопроводной сети – Внутриквартальная сеть газоснабжения по ул. Кижеватова, 40 лет Октября, Тепличная г. Пензы, протяженностью 22508 м	Охранная зона инженерных коммуникаций	58.29.2.428
Охранная зона газопровода, протяженностью 1662 м	Охранная зона инженерных коммуникаций	58.00.2.133
Охранная зона ТП-577	Охранная зона инженерных коммуникаций	58:29-6.4271
Охранная зона тепловых сетей: Комплекс ЦТП 206	Охранная зона инженерных коммуникаций	58:29-6.4828
Охранная зона объектов газопроводной сети. Внутриквартальная сеть газоснабжения по ул. Кижеватова, 40 лет Октября, Тепличная г. Пензы район Веселовка	Охранная зона инженерных коммуникаций	58:29-6.1280

Проектирование осуществлять с учетом минимально-допустимых расстояний до зданий и сооружений в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74.

2. Предложения по комплексному развитию территории

.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 6 жилых домов с коммерческими помещениями на 1 этажах. Типология застройки – многоэтажные многоквартирные жилые дома.

Планируемая численность населения – 954 человек;

Плотность населения – 318 чел/га;

Жилищная обеспеченность – 37,2 кв м/чел (согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области).

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

Расчетные коэффициенты и информация об элементах планировочной структуры для жилой застройки представлена в таблице 2.1.2.

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

Таблица 2.1.1

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов жилого назначения

№ п/п	Наименование ОКС	Этажность/эт.	Общая площадь, кв. м	Площадь жилых помещений, кв. м	Площадь коммерческих помещений, кв. м	Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, кв. м	Численность населения, чел.
1	Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенными коммерческими помещениями	18	7390	6390	1000	9607	172
2	Многоквартирный жилой дом № 2	18	5140	5140	-	6682	138
3	Многоквартирный жилой дом № 3	11	7780	7780	-	10114	209
4	Многоквартирный жилой дом № 4 со встроенными коммерческими помещениями	11	4820	4280	540	6266	115
5	Многоквартирный жилой дом № 5 со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	18	6510	5910	600	8463	159
6	Многоквартирный жилой дом № 6	18	5990	5990	-	7787	161
	ИТОГО	-	37630	35490	2140	48919	954

Таблица 2.1.2

Информация о планируемых элементах планировочной структуры

Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, га	Описание элементов планировочной структуры	Расчетный коэффициент плотности застройки
Квартал жилой застройки	3,0	Многоквартирные дома этажностью не выше восемнадцати этажей; благоустройство и озеленение; размещение автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома; размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	1,6

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

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 представлен в таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
Предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
Стоянка транспортных средств, код 4.9.2	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоклясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
Площадки для занятий спортом, код 5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пензы, утвержденными Приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 20.05.2022 № 46/ОД (с последующими изменениями).

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

Таблица 2.3.1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	ОКС в границах земельного участка
1	58:29:3013005:68 (без координат границ)	Размещение жилого дома	Многоквартирный дом 58:29:3013005:400 ул. Загородная, д. 14, 1961 г. постройки
2	58:29:3013005:84	Размещение жилого дома	Многоквартирный дом 8:29:3013005:375 ул. Загородная, д. 3, 1957 г. постройки
3	58:29:3013005:83	Размещение жилого дома	-
4	58:29:3013005:67	Размещение жилого дома	Многоквартирный дом 58:29:3013005:385 ул. Загородная, д. 16, 1961 г. постройки
5	58:29:3013005:61	Размещение жилого дома	Многоквартирный дом 58:29:3013005:381 ул. Загородная, д. 11, 1960 г. постройки
6	58:29:3013005:63	Размещение жилого дома	Многоквартирный дом 58:29:3013005:2127 ул. Загородная, д. 9а, 1970 г. постройки
7	58:29:3013005:82	Размещение жилого дома	Многоквартирный дом 58:29:3013005:377 ул. Загородная, д. 7, 1952 г. постройки
8	58:29:3013005:113	Размещение жилого дома	Многоквартирный дом, 58:29:3013005:379 ул. Загородная, д. 9, 1952 г. постройки
9	58:29:3013005:6576	Для индивидуального жилищного строительства	Жилой дом, 58:29:3013005:2152 проезд Литовский 2-й, д. 8, 1958 г. постройки
10	58:29:3013005:32	Под жилую застройку Индивидуальную	Жилой дом, 58:29:3013005:2137 проезд Литовский 2-й, д. 7, 2006 г. постройки
11	58:29:3013005:78	Индивидуальное жилищное строительство	Жилой дом, 58:29:3013005:2153 Проезд Литовский 2-й, д. 9, 1959 г. постройки
			Гараж, 58:29:3013005:4295, Проезд Литовский 2-й, д. 9, 1975 г. постройки
12	58:29:3013005:11	Под жилую застройку Индивидуальную	Жилой дом, 58:29:1004002:34 проезд 2 Литовский, д. 11,

			1958 г. постройки
			Хозяйственное строение (баня), 58:29:3013005:360 проезд 2 Литовский, д. 11, 2004 г. постройки
			Гараж, 58:29:3013005:4294, проезд 2 Литовский, д. 11, 2014 г. постройки
13	58:29:3013005:86	Индивидуальное жилищное строительство	Жилой дом, 58:29:3013005:2157, проезд. Литовский 3-й, д. 6, 1958 г. постройки
14	58:29:3013005:77	Для размещения индивидуального жилого дома	Жилой дом, 58:29:3013005:2151 Проезд Литовский 2-й, д. 6, 1965 г. постройки
15	58:29:3013005:131	Под жилую застройку Индивидуальную	Жилой дом, 58:29:3013005:394 Проезд Литовский 2-й, д. 5, 1959 г. постройки
16	58:29:3013005:85	Индивидуальное жилищное строительство	Жилой дом, 58:29:3013005:3960 ул. Загородная, д. 8, 1959 г. постройки
			Баня, 58:29:3013005:4724, ул. Загородная, д. 8, 2020 г. постройки
			Гараж, 58:29:3013005:4015, ул. Загородная, д. 8, 2008 г. постройки
17	58:29:3013005:79	Индивидуальное жилищное строительство	Жилой дом, 58:29:3013005:380 ул. Загородная, д. 10, 1959 г. постройки
18	58:29:3013005:38	Под жилую застройку Индивидуальную	Жилой дом, 58:29:3013005:2140 ул. Окружная, д. 8, 1959 г. постройки
19	58:29:3013005:73	Индивидуальное жилищное строительство	Жилой дом, 58:29:3013005:382 ул. Загородная, д. 12, 1960 г. постройки
20	58:29:3013005:261	Для строительства индивидуального жилого дома	Жилой дом, 58:29:3013005:4285 проезд Литовский 1-й, д. 7, 2013 г. постройки
21	58:29:3013005:20	Для проектирования и строительства индивидуального жилого дома	Жилой дом, 58:29:3013005:364 ул. Загородная, д. 18, 2003 г. постройки
22	58:29:3013005:12	Под жилую застройку Индивидуальную	Жилой дом, 58:29:3013005:2155 проезд Литовский 3-й, д. 3, 1958 г. постройки
23	58:29:3013005:30	Для размещения жилого дома	Жилой дом, 58:29:3013005:2162 ул. Загородная, д. 25 1960 г. постройки

24	58:29:3013005:60	Размещение жилого дома	Жилой дом, 58:29:3013005:391 ул. Загородная, д. 27, 2010 г. постройки
25	58:29:3013005:64	Размещение жилого дома	Жилой дом, 58:29:3013005:2126 ул. Загородная, д. 5А, 1960 г. постройки
26	58:29:3013005:81	Размещение жилого дома	Жилой дом, 58:29:3013005:2124 ул. Загородная, д. 1А, 1960 г. постройки
27	58:29:3013005:52	Индивидуальное жилищное строительство	Жилой дом, 58:29:3013005:2149 Проезд Литовский 1-й, д. 5, 1962 г. постройки
28	58:29:3013005:65	Размещение жилого дома	Многоквартирный дом 58:29:3013005:2125 ул. Загородная, дом 3а, 1960 г. постройки
29	58:29:3013005:157	Для благоустройства территории, прилегающей к индивидуальному жилому дому	-
30	58:29:3013005:362	Для строительства индивидуального жилого дома	-
31	58:29:3013005:69	Размещение жилого дома	-
32	Территория, государственная собственность на которую не разграничена		-

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах существующих земельных участков установлены в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пензы, утвержденными Приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 20.05.2022 № 46/ОД (с последующими изменениями).

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

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

Правила землепользования и застройки:

- отобразить территорию, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;

- в границах территории КРТ заменить территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) на территориальную зону смешанной и общественно-деловой застройки. Разнотиповая разноэтажная жилая застройка (СОД-4).

Генеральный план:

- границы существующих функциональных зон привести в соответствие с границами территориальных зон планируемого КРТ.

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.

Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта представлен в таблице 2.5.2.

Таблица 2.5.1

Расчет требуемого количества социальных объектов

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП ПО	Требуется для расчетного населения (954 чел.)	Максимально допустимый уровень пешеходной доступности, м	Принято мастер-планом	Максимальная фактическая пешеходная доступность от мест проживания, м
Объекты в области образования (объекты местного значения городского округа)						
1	Дошкольные образовательные учреждения	65 мест на 100 человек от 0 до 7 лет	37	500	Обеспечение за счет МБДОУ № 150	300
2	Общеобразовательные учреждения	95 мест на 100 человек от 7 до 18 лет	109	500	Обеспечение за счет МБОУ СОШ № 32	500
Объекты в области физической культуры и спорта (объекты местного значения)						
3	Плоскостные спортивные сооружения	1,95 кв. м общей площади на 1000 человек	1,8	1000	Обеспечение за счет существующих площадок на территории МБОУ СОШ № 32	500
4	Спортивные залы для круглогодичных занятий физкультурой и массовым спортом	60 кв. м площади пола на 1000 человек	58	1000	Обеспечение за счет существующего объекта СК «Олимп»	500
5	Плавательные бассейны	20 кв.м зеркала воды на 1000 человек	19	Не нормируется (транспортная доступность 30 мин)	ДВС «Сура» ул. Красная улица, 106	транспортная доступность не более 30 мин
Объекты в области здравоохранения (объекты регионального значения)						
6	Поликлиники	14,3 посещений в смену на 1000 человек	14	1000	Обеспечение за счет существующей городской Поликлиники №8	1500
7	Врачебные амбулатории	18,4 посещений в смену на 1000 человек	18	1000	Обеспечение за счет существующей амбулатории ВОП ГБУЗ «Городская поликлиника»	600

Таблица 2.5.2.

Расчет требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта

№ п/п	Наименование показателя	Норма в соответствии с РНГП ПО	Принято мастер-планом
1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		
	в том числе:		
1.1	стоянки для хранения легковых автомобилей постоянного населения	10 машино-мест на 1000 кв.м общей площади квартир (355 м/м)	Открытые стоянки – 156 м/м Подъездный паркинг – 285 м/м
1.2	гостевые стоянки на территории жилой многоквартирной застройки	30 машино-место на 1000 жителей (29 м/м)	36 м/м
1.3	стоянки общественных помещений с гибким функциональным назначением	1 машино-мест на 60 кв. м общей площади (36 м/м)	36 м/м
Всего принято мастер-планом 513 машино-мест			

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

Обеспечение планируемой застройки местами в объектах здравоохранения будет обеспечиваться за счет существующих объектов.

Обеспечение планируемой застройки местами в общеобразовательных учреждениях предлагается осуществлять за счет МБОУ СОШ № 32 по ул. Кижеватова, 13.

Обеспечение планируемой застройки местами в дошкольных образовательных учреждениях предлагается осуществлять за счет существующего дошкольного образовательного учреждения МБДОУ № 150 по ул. Российская, 37.

Обеспечение жителей физкультурно-спортивными сооружениями предусматривается за счет:

- существующего стадиона МБОУ СОШ № 32 по ул. Кижеватова, 13;
- существующего спортивного комплекса «Олимп», ул. Кижеватова, 13Б.

В границах проектируемой территории планируются к размещению коммерческие помещения встроенно-пристроенные в многоквартирные жилые дома. В помещениях предполагается размещение объектов торгового назначения, помещений бытового обслуживания населения, аптеки, объекты общественного питания. Площадь помещений составит 2140 м.кв.

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

Строительство, всех сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, необходимых для реализации проекта комплексного развития территории, предусматривается за счет средств застройщика.

Водоснабжение

Водоснабжение рассматриваемой территории предусмотрено от водопроводной сети Ø800 мм, идущей по ул. Окружная.

Сети водоснабжения планируются в двухтрубном исполнении из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR17 ГОСТ Р 70628.2-2003 общей протяженностью – L=902,6м:

- Ø160x9,5мм – 23,3м (каждая нитка) x2=46,6м;
- Ø200x11,9мм – 428,0м (каждая нитка) x2=856,0м.

На сети предусмотрена установка прямоугольных камер 4000х3000мм и 3000х3000мм и круглых водопроводных колодцев Ø1500мм по ТП 901-09-11.84, ал.П? с установкой в них запорно-регулирующей арматуры и пожарных гидрантов.

Водоотведение

Водоотведение рассматриваемой территории предусмотрено в канализационную сеть Ø300 мм, идущей по ул. Кижеватова.

Хоз.-бытовая канализация запроектирована из канализационных гофрированных полимерных труб DN/ID 200 мм Р SN8 ГОСТ Р 54475-2011, общей протяженностью L=671,8 м. На сети запроектировано устройство колодцев из сборных ж/б колец Ø1000-1500мм по тип пр. 902-09-22.84, альбом П.

Подключение возможно после выполнения следующих мероприятий:

- увеличение пропускной способности канализационной сети от точки подключения запрашиваемого объекта до канализационной сети Ø400 мм, идущей по ул. Кижеватова в районе МКД №18 путем увеличения ее диаметра с Ø300 мм на Ø400 мм;

- увеличение пропускной способности канализационной сети Ø500 мм, идущей по ул. Вишневая от канализационного колодца, расположенного в районе МКД №33,35 по ул. Кижеватова, до пересечения ул.Вишневая/ул. Воронова путем увеличения диаметра с Ø500 мм на Ø600 мм;

- увеличение пропускной способности канализационной сети Ø600 мм, идущей от пересечения ул. Вишневая/ул. Воронова, до канализационной сети Ø900 мм, идущей по ул. Краснова в районе здания №121 путем увеличения ее диаметра Ø600 мм на Ø700 мм.

Перекаладываемая хоз.-бытовая канализация запроектирована из канализационных гофрированных полимерных труб DN/OD 400, 600, 700 мм Р SN8 ГОСТ Р 54475-2011, общей протяженностью L=665,0 м:

- DN/OD 400мм - L=81,0 м;
- DN/OD 600мм - L=373,0 м;
- DN/OD 700мм - L=211,0 м.

На сети запроектировано устройство колодцев из сборных ж/б колец Ø1000-1500мм по тип пр. 902-09-22.84, альбом П.

Согласно Технических условий, выданных Управлением ЖКХ г.Пензы, подключение проектируемых сетей дождевых стоков канализации с кровли и прилегающей территории предусмотрено в ближайшие существующие сети ливневой канализации.

Наружная дождевая канализация запроектирована из канализационных гофрированных полимерных труб DN/OD 315-400 мм Р SN8 ГОСТ Р 54475-2011, общей протяженностью L=990,0 м:

- DN/OD 315мм - L=699,0 м;
- DN/OD 400мм - L=291,0 м.

Колодцы на проектируемых сетях дождевой канализации принимаются из сборного ж/бетона по т.п. 902-09-22.84.

Дождеприемные колодцы на проектируемых сетях дождевой канализации принимаются из сборного ж/бетона по т.п. 902-09-46.88.

Теплоснабжение

Теплоснабжение многоквартирных жилых домов осуществляется от тепловых сетей. Точка подключения (согласно ТУ) – тепловая камера 2420. Температурный график тепловых сетей составляет 150-700С. Прокладка тепловой сети выполнена двухтрубной подземной, канальной, в сборных непроходных, полностью запесоченных лотковых каналах ЛК300.180.90 серии 3.006.1-8, Л7 серии ИС 01-04-2. Компенсация тепловых удлинений трубопроводов осуществляется самокомпенсацией на углах поворота трубопроводов, на прямолинейных участках – теплогидроизолированными двухсильфонными компенсационными устройствами типа ППУ/ПЭ.І. Трубопроводы подземной тепловой сети запроектированы из стальных электросварных труб, предизолированные, в пенополиуретановой (ППУ) изоляции, с применением системы оперативного дистанционного контроля (СОДК). Длина труб составляет: Ду200 - 730 м, Ду 150 – 150 м, Ду100 –

60 м. Согласно ТУ необходимо заменить трубопроводы с Ду 400 на Ду 500 протяженностью 1650 м, а так же заменить 3 насоса в насосной станции.

Электроснабжение

Энергоснабжение планируемой территории в границах комплексного развития планируется осуществить за счет размещения трансформаторных подстанций.

Трансформаторные подстанции размещены с учетом максимально возможного приближения их к центрам нагрузок.

Расчет электрических нагрузок выполняется в соответствии с требованиями нормативных документов:

- ПУЭ (6, 7-ое изд.) «Правила устройства электроустановок»
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение»
- СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа»
- РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»

Укрупненные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры для объектов жилой застройки в границах комплексного развития территории подсчитаны согласно РНГП ПО на проектное население – 954 человека.

Таблица 2.7.1

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Величина	Расчетный показатель
1	Водоснабжение	л/сутки на 1 жителя	165	157 410
2	Водоотведение	л/сутки на 1 жителя	165	157 410
3	Электроснабжение	кВт. ч/год на человека	2200	2 098 800
4	Газоснабжение	м ³ /год на человека	120	114 480
5	Теплоснабжение	Гкал/год на человека	0,97	926

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.

В соответствии с Генеральным планом г. Пенза на рассматриваемой территории и прилегающих территориях мероприятия в области автомобильных дорог не планируются.

Обслуживание общественным транспортом предусматривается по существующим маршрутам городского пассажирского транспорта.

В границах проектирования сохраняется ул. Костычева, остальные существующие улицы ликвидируются. Подъезд к проектируемым жилым домам предусмотрен по асфальтированным проездам шириной 6. Все проезды предусмотрены с асфальтовым покрытием.

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.

На проектируемой территории предусмотрены места для хранения транспортных средств жителей многоквартирных жилых домов и стоянки для временного хранения транспортных средств возле объектов коммерческого назначения.

Для обеспечения территории местами хранения автомобилей требуется 427 машино-мест.

Проектными решениями в границах проектируемой территории организовано всего стоянок на 513 машино-места, в том числе:

- открытые гостевые стоянки на 36 машино-мест,
- временные стоянки на 36 машино-мест,
- открытые стоянки постоянного населения на 156 машино-мест,
- подземный паркинг на 285 машино-мест.

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.

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 газомом. При озеленении территории не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами, в целях предупреждения возникновения отравлений среди детей.

В соответствии с РНГП ПО минимальная обеспеченность жителей города Пензы озелененными территориями общего пользования для жилых районов принимается равной 6 кв. м на 1 человека.

Обеспечение жителей озелененными территориями общего пользования в границах Первомайского района предусматривается за счет существующих территорий:

- аллея и сквер «Олимпийский»;
- центральный парк имени В.Г. Белинского.

В таблице 2.9.1 отображены требуемые и фактические показатели обеспеченности расчетного населения площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в соответствии с «СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.01.2020 № 33/пр)

Таблица 2.9.1

Обеспеченность расчетного населения элементами придомовой территории

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по СП 476	Требуется для расчетного населения (954 чел.)	Принято мастер-планом	Максимальная фактическая пешеходная доступность от мест проживания, м
1	Детские игровые площадки	0,4 кв. м на 1 человека	382	Размещение площадок на придомовой территории	Размещаются на придомовой территории
2	Площадки для отдыха взрослого населения	0,1 кв. м на 1 человека	95,4	Размещение площадок на придомовой территории	Размещаются на придомовой территории
3	Зеленые насаждения	3 кв. м на 1 человека	2862	Размещение площадок на придомовой территории	Размещаются на придомовой территории

Дополнительно, мастер-планом предлагается организовать пешеходный бульвар с зоной воркаута (площадью 340 кв.м) для проведения праздников и различных общественных мероприятий.

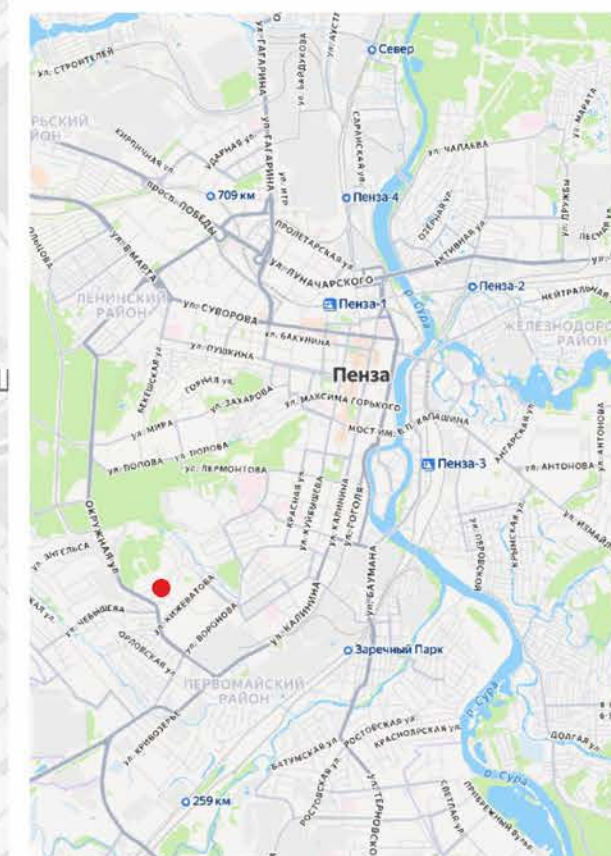
Благоустройство территории в границах КРТ предусматривается за счет средств застройщика.

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 ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ
УЛИЦ ОКРУЖНАЯ – КИЖЕВАТОВА – РОССИЙСКАЯ В
ГОРОДЕ ПЕНЗА**

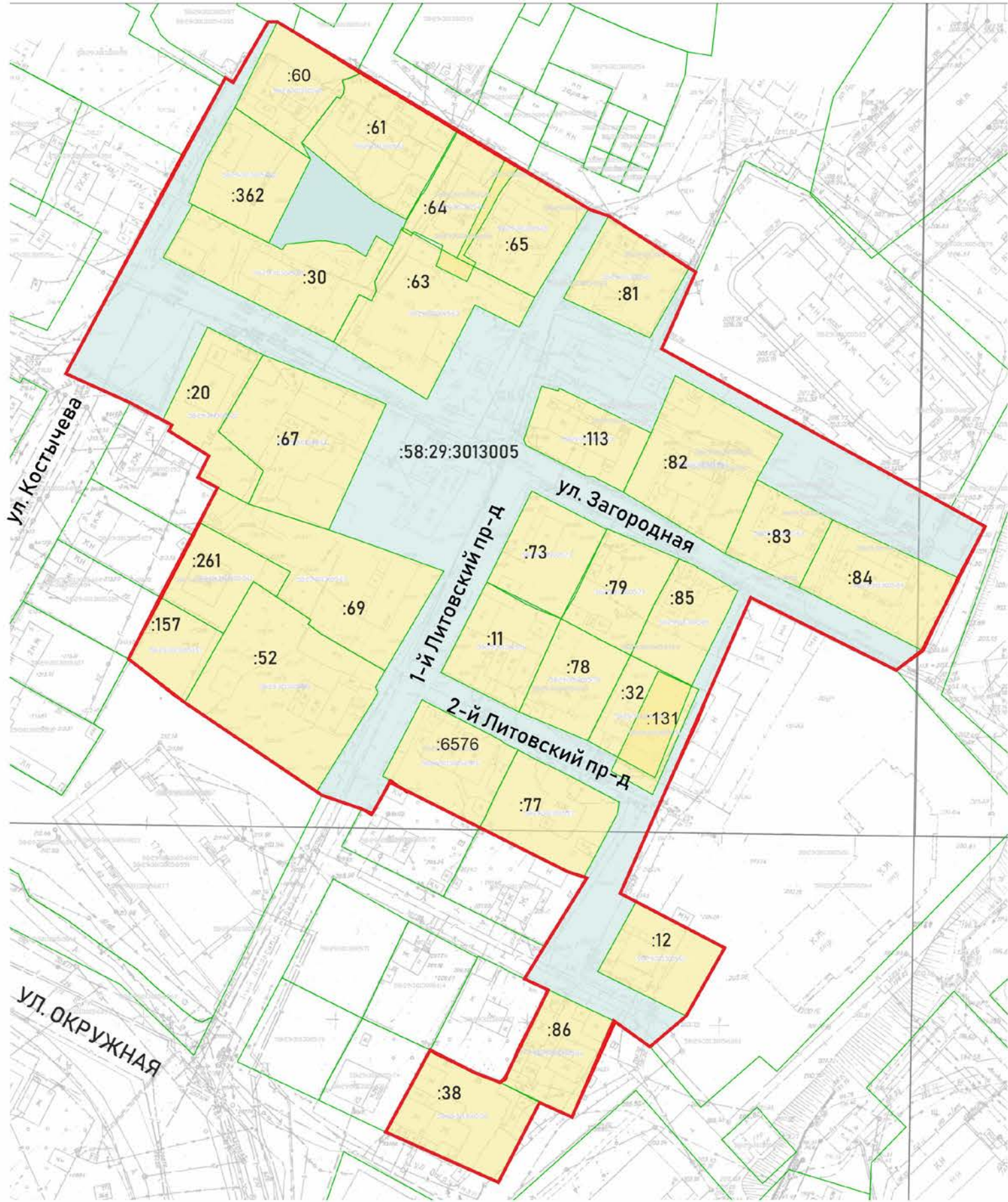
ЧАСТЬ 2
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)

МАСТЕР-ПЛАН: Местоположение территории в границах городского округа/ населенного пункта



МАСТЕР-ПЛАН:

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница КРТ;
- граница участков по сведениям ГКН
- жилая застройка
- территории, государственная собственность на которую не разграничена

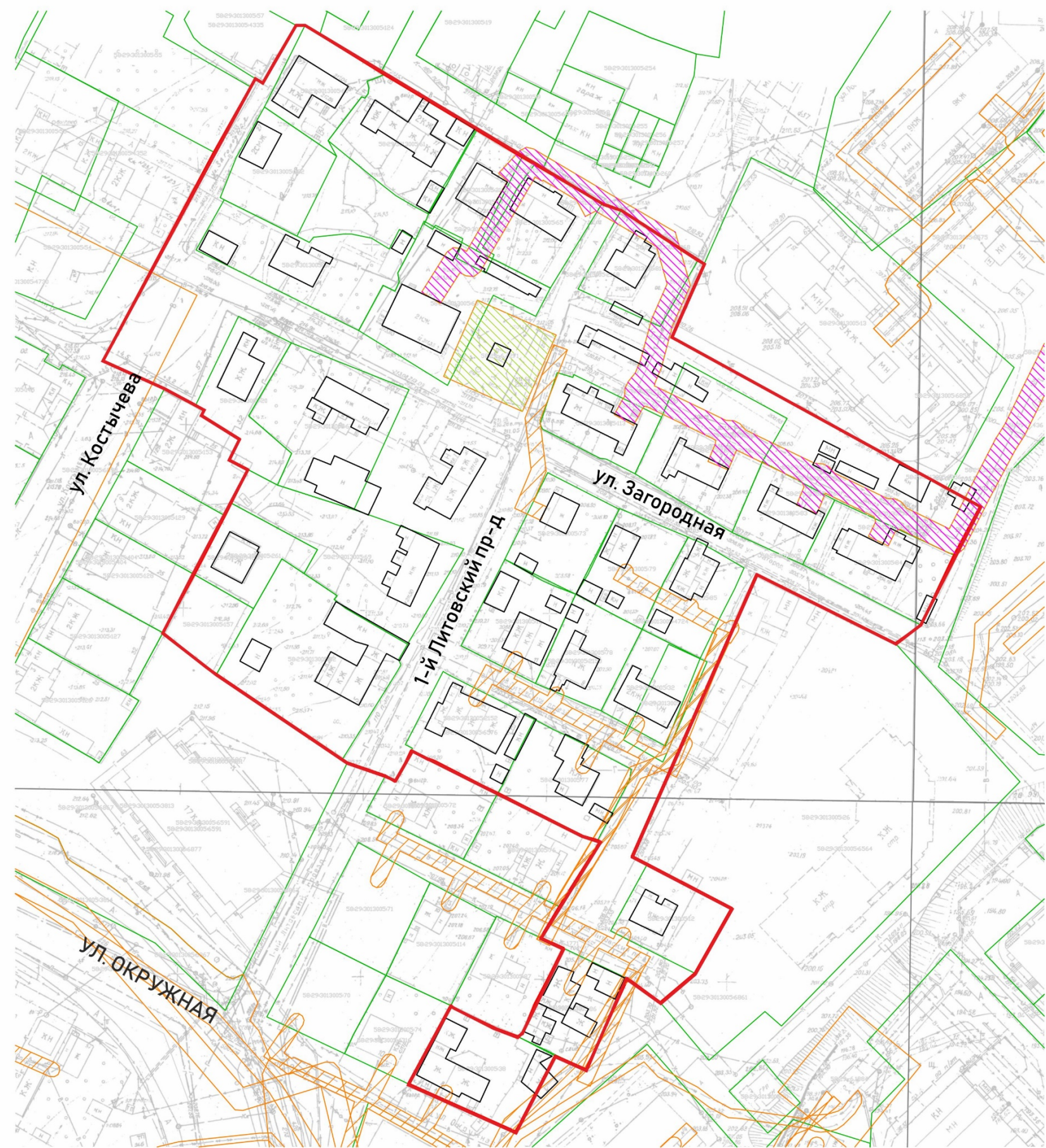
:58:29:3013005 - номер кадастрового квартала

:84 - номер участка

Перечень существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, которые входят в границы КРТ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	58:29:3013005:68 (без координат границ)	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	635
2	58:29:3013005:84	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	656
3	58:29:3013005:83	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	457
4	58:29:3013005:67	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	2114
5	58:29:3013005:61	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	822
6	58:29:3013005:63	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	498
7	58:29:3013005:82	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	1050
8	58:29:3013005:113	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	512
9	58:29:3013005:6576	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	647
10	58:29:3013005:32	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	500
11	58:29:3013005:78	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	513
12	58:29:3013005:11	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	581
13	58:29:3013005:86	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	542
14	58:29:3013005:77	Земли населенных пунктов	Для размещения индивидуального жилого дома	679
15	58:29:3013005:131	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	500
16	58:29:3013005:85	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	500
17	58:29:3013005:79	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	525
18	58:29:3013005:38	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	606
19	58:29:3013005:73	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	550
20	58:29:3013005:261	Земли населенных пунктов	Для строительства индивидуального жилого дома	476
21	58:29:3013005:20	Земли населенных пунктов	Для проектирования и строительства индивидуального жилого дома	602
22	58:29:3013005:12	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	533
23	58:29:3013005:30	Земли населенных пунктов	Для размещения жилого дома	982
24	58:29:3013005:60	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	498
25	58:29:3013005:64	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	498
26	58:29:3013005:81	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	624
27	58:29:3013005:52	Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство	1500
28	58:29:3013005:65	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	498
29	58:29:3013005:157	Земли населенных пунктов	Для благоустройства территории, прилегающей к индивидуальному жилому дому	360
30	58:29:3013005:362	Земли населенных пунктов	Для строительства индивидуального жилого дома	623
31	58:29:3013005:69	Земли населенных пунктов	Размещение жилого дома	1652
32	Территория, государственная собственность на которую не разграничена			8853
Итого				30586

МАСТЕР-ПЛАН:
 Схема существующих зон с особыми условиями использования территорий



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

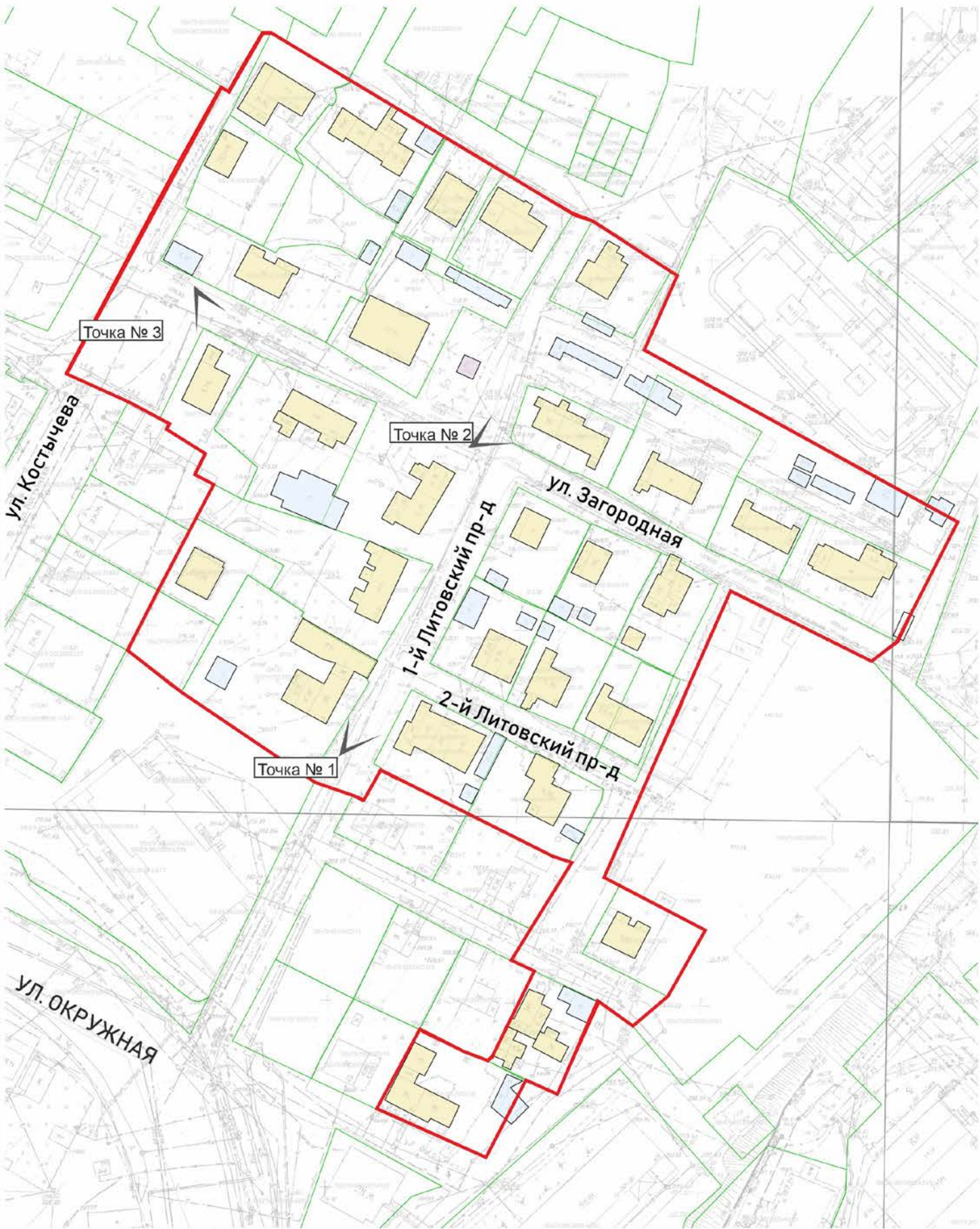
- граница КРТ;
- граница участков по сведениям ГКН
- охранная зона газопровода (отображено в соответствии с ЕГРН)
- охранная зона трансформаторной (отображено в соответствии с ЕГРН)
- охранная зона тепловых сетей (отображено в соответствии с ЕГРН)

Примечание

Территория КРТ полностью располагается в границах ЗОУИТ:

- Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Пенза
- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Пенза
- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Пенза
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Пенза

МАСТЕР-ПЛАН: Фотофиксация существующей территории с выделением сносимых и сохраняемых ОКС

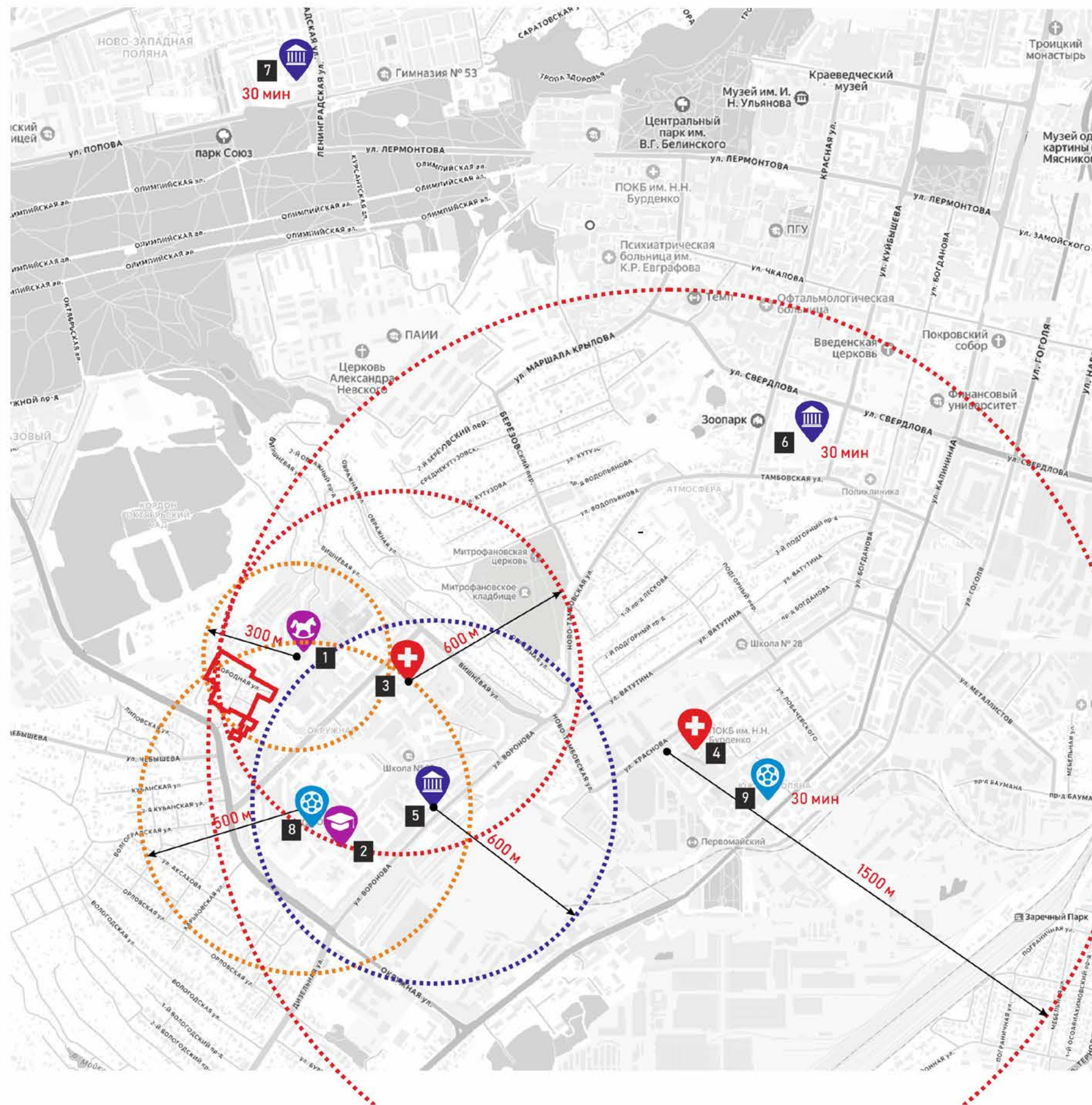


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница КРТ;
- граница участков по сведениям ГКН
- подлежащие к сносу объекты жилого назначения
- подлежащие к сносу объекты нежилого назначения
- подлежащие к сносу объекты инженерной инфраструктуры



МАСТЕР-ПЛАН: Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории КРТ

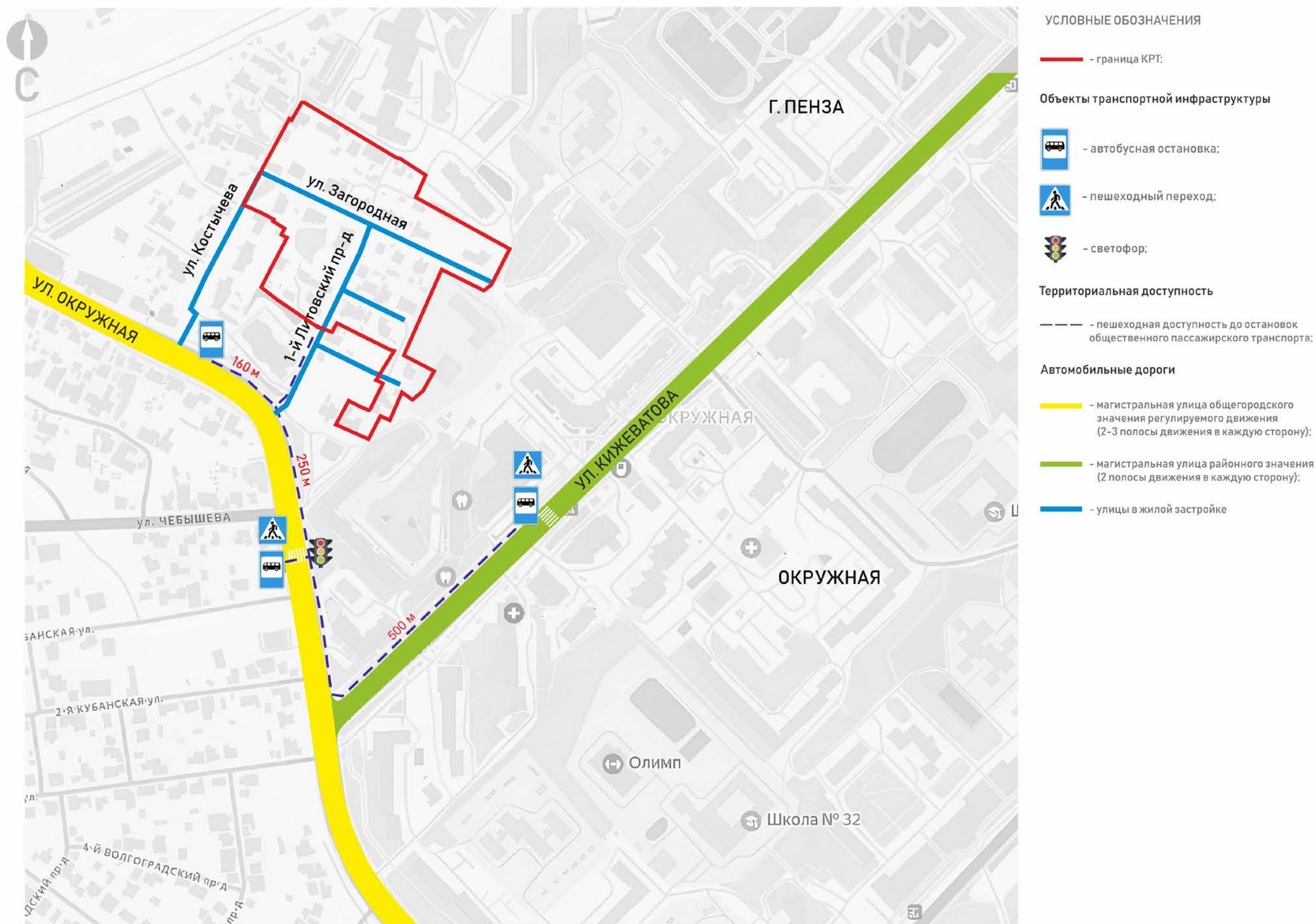


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - граница КРТ;
- - границы радиусов доступности;
- - объекты культуры и досуга;
- - объекты физ. культуры и спорта;
- + - объекты здравоохранения;
- - образовательные объекты (ДОО);
- - образовательные объекты (школы);

- 1** - Детский сад №150 (ул. Российская, 37)
- 2** - МБОУ СОШ №32 (ул. Кижеватова, 13)
- 3** - Врачебная амбулатория (ул. Кижеватова, 31)
- 4** - Городская поликлиника №8 (ул. Краснова, 60А)
- 5** - Библиотека №10 (ул. Воронова, 8)
- 6** - Музей народного творчества (ул. Куйбышева, 45)
- 7** - Дом офицеров (ул. Ленинградская, 1А)
- 8** - СК Олимп (ул. Кижеватова, 13Б)
- 9** - Бассейн (ул. Калинина, 1А)

МАСТЕР-ПЛАН: Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)



**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ
УЛИЦ ОКРУЖНАЯ – КИЖЕВАТОВА – РОССИЙСКАЯ В
ГОРОДЕ ПЕНЗА**

ЧАСТЬ 3
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

МАСТЕР-ПЛАН:

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница КРТ;
- граница застройки
- граница смежной территории
- граница коммерции (стилобат)
- контур подземного паркинга
- въезд/выезд из паркинга
- входы в жилую часть
- входы в коммерцию

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

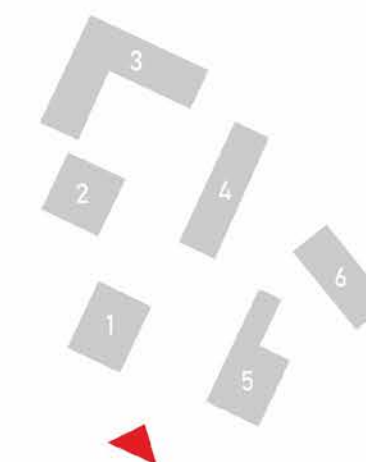
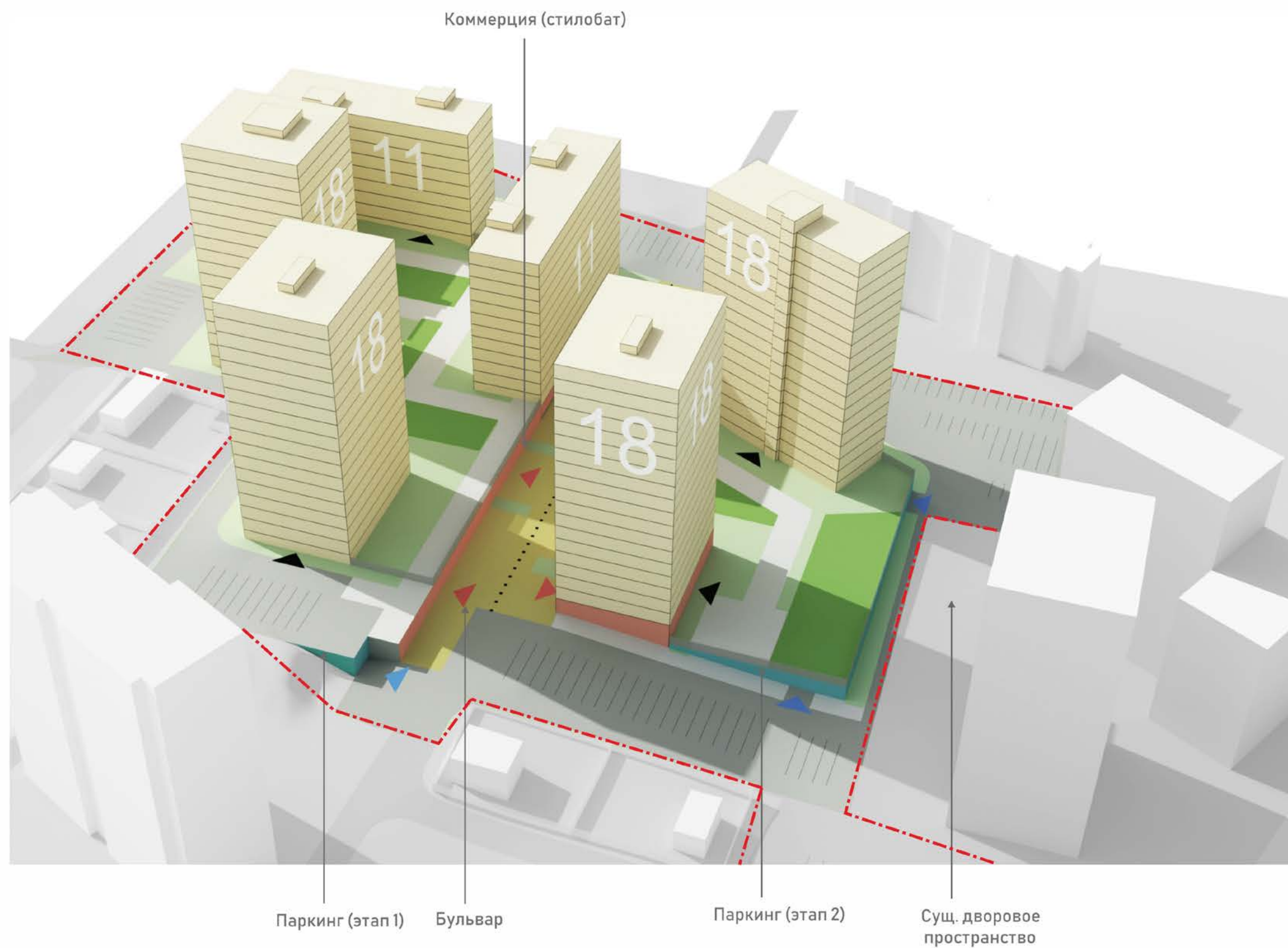
Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь участка	га	3
2.	Общая площадь квартир	м2	35490
3.	Общая площадь коммерции	м2	2140
4.	Кол-во жителей	чел.	954
5.	Площадь МОП	м2.	330

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Строение 1. Секция 1	эт.	18
2.	Строение 2. Секция 1	эт.	18
3.	Строение 3. Секция 1,2,3	эт.	11
4.	Строение 4. Секция 1,2	эт.	11
5.	Строение 5. Секция 1	эт.	18
6.	Строение 6. Секция 1	эт.	18
7.	Коммерция (стилобат)	эт.	1
8.	Коммерция (1эт ЖД 5)	эт.	1
9.	Коммерция пристроенная	эт.	1
10.	Подземный паркинг (стилобат)	эт.	1-2
11.	Подземный паркинг (стилобат)	эт.	1
12.	ТП	эт.	1



МАСТЕР-ПЛАН: Объемно-пространственные решения планируемой застройки

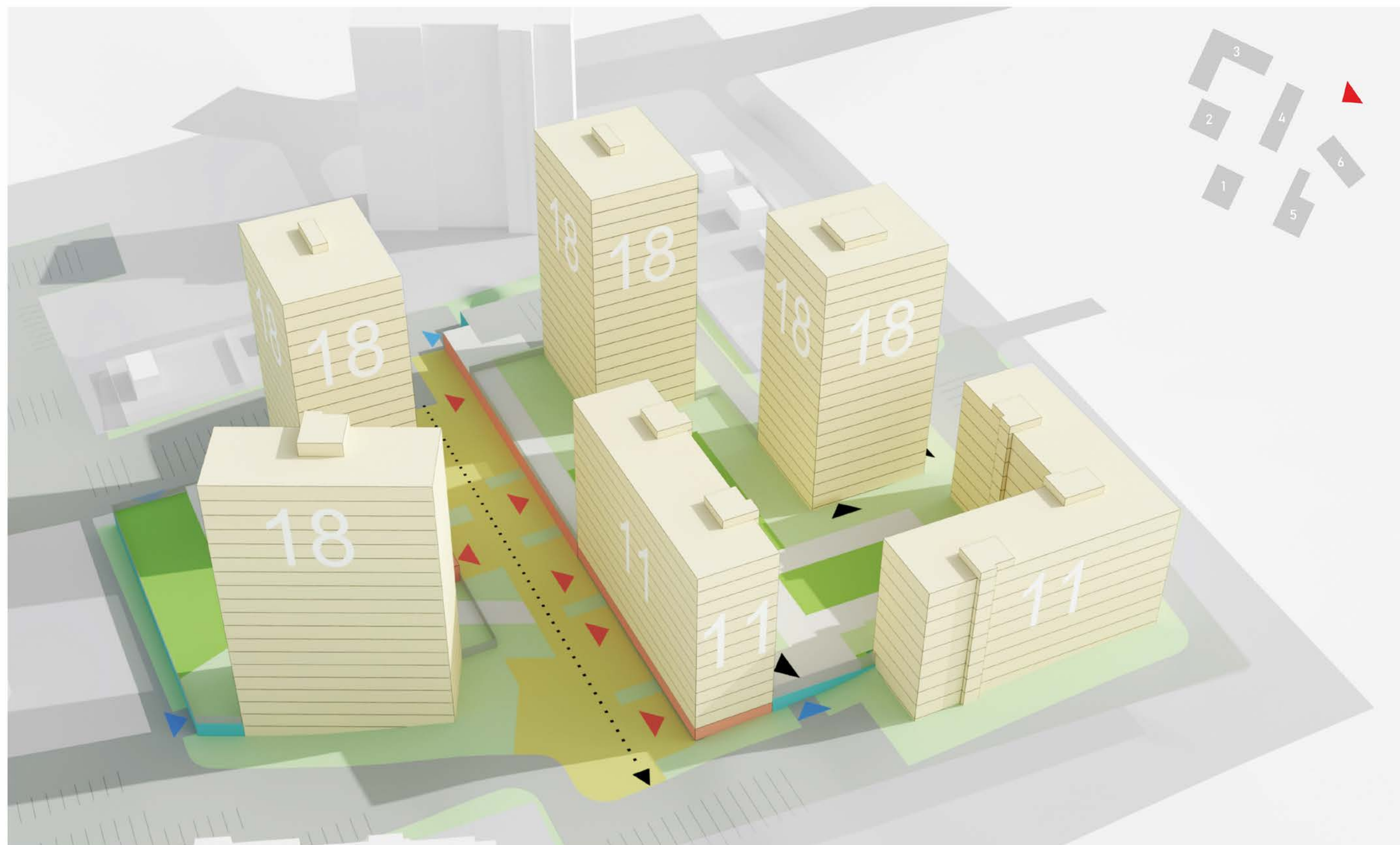


Предлагаемая застройка находится в жилом фонде с крайне скудными торговыми площадями. Для того, чтобы насытить территорию коммерцией, основной идеей проекта является организация пешеходного бульвара с коммерцией по обеим сторонам.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница участка 3.0 Га
- коммерция;
- жилые этажи;
- пешеходный бульвар;
- пространство дворов;
- паркинг;
- въезд/выезд из паркинга
- входы в жилую часть
- входы в коммерцию

МАСТЕР-ПЛАН: Объемно-пространственные решения планируемой застройки



МАСТЕР-ПЛАН: Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение многоквартирных домов



Этап 1

Общая площадь квартир - 12500 м²
Расчетное количество жителей - 320 чел.
Общая площадь коммерческих помещений - 600 м²

Закрытый двор, сформированный 2 жилыми домами башенного типа. Во дворе расположены детские и спортивные площадки. Наземные парковки в общем доступе.

Подъезд ко всем домам осуществляется с ул. Окружная по ул. Костычева и по ул. 1-й Литовский проезд. Подземный паркинг - 1 этаж, с 2 въездами.

Над дворовым пространством в месте размещения подземного паркинга необходимо устройство эксплуатируемой кровли. Ориентировочная глубина - 1 уровня подземной парковки 4.5м.

Этап граничит с сущ. проект. застройкой. Предлагается соединить два двора в благоустройство в разных уровнях.

Этап 2

Общая площадь квартир - 23590 м²
Расчетное количество жителей - 634 чел.
Общая площадь коммерческих помещений - 1540 м²

Закрытый двор, сформированный 4 жилыми домами башенного и секционного типа. Во дворе расположены детские и спортивные площадки+площадка воркаут в общем доступе на пешеходном бульваре.

Подъезд ко всем домам осуществляется с ул. Окружная по ул. Костычева. Подземный паркинг 1- 2 этажа, с 2 въездами. Этапы разделены пешеходным бульваром, вдоль которого по обе стороны организован торговый фронт. Наземные парковки в общем доступе.

Над дворовым пространством в месте размещения подземного паркинга необходимо устройство эксплуатируемой кровли. Ориентировочная глубина - 1 уровня подземной парковки 4.5м, 2-го уровня - 8.4 м.

МАСТЕР-ПЛАН: Схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)



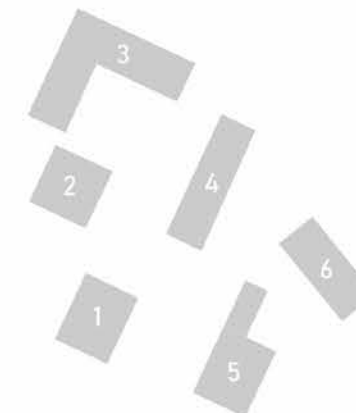
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- — — - граница КРТ;
- - - - граница смежной территории;
- - движение по пешеходному бульвару;
- — — - граница подземного паркинга;
- — — - фасады с возможностью эвакуации;
- ▶ - въезд/выезд из подземного паркинга;
- - - ▶ - траектория движения пожарной техники;
- - - ▶ - траектория движения автомобилей; на участке
- проезды;
- пожарные проезды;
- пешеходный бульвар;
- P - проектируемые наземные парковки;
- P₈₅ - проектируемые подземные паркинги с указанием машиномест;
- A - существующие автобусные остановки;

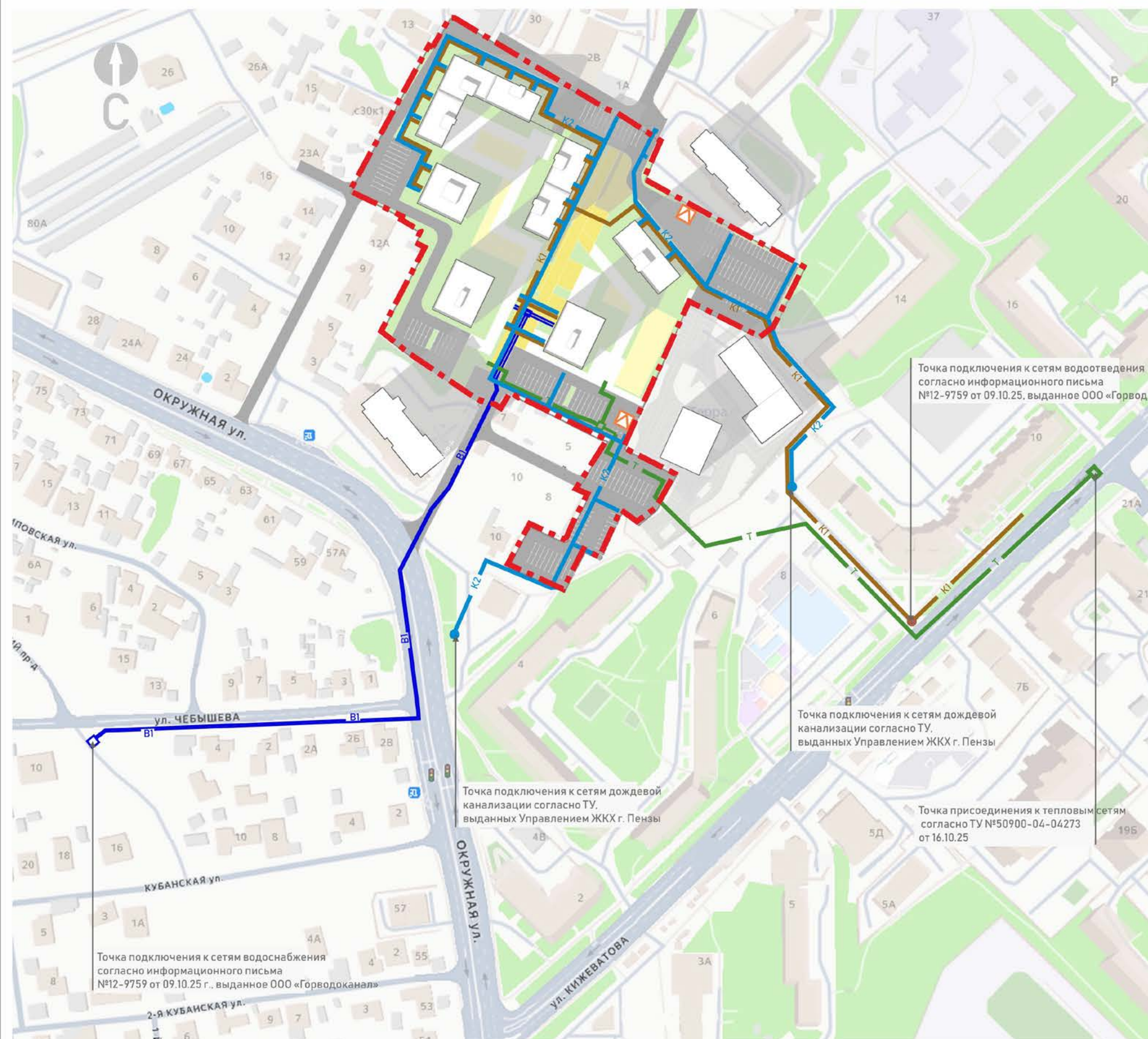
В обоих этапах проектными решениями предусмотрены дворы без доступа машин. Под каждым участком с проектируемой жилой застройкой формируется подземный паркинг.

Заезд на территорию организован по ул. Костычева и ул. 1-й Литовский пр-д.

Этапы разделены общим пешеходным бульваром, по обоим сторонам которого организован одноэтажный торговый фронт в стилобате (1этап), 1эт ЖД-5 (2этап).

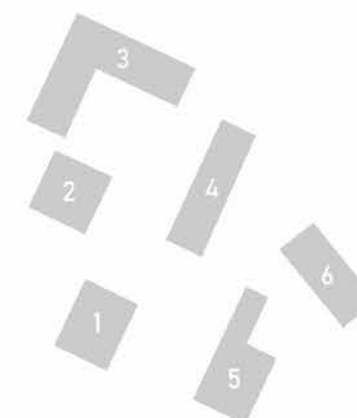


МАСТЕР-ПЛАН: Схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения

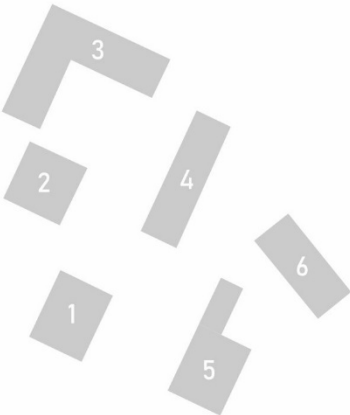


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница КРТ;
- водопроводные сети;
- тепловые сети;
- хоз-бытовая канализация;
- дождевая канализация;
- трансформаторные подстанции;



МАСТЕР-ПЛАН: Схема планируемого благоустройства территории



Оба этапа связаны пешеходным бульваром. На нем предлагается организовать зону воркаута, главную площадь для проведения праздников и различных общественных мероприятий.

Спортивные площадки для 2-го этапа посчитаны -50%, т.к. в радиусе доступности 500м находится ФОК Олимп, также, для восполнения нехватки площадок, в общей рекреации предусмотрена зона воркаута.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ограда дворов;
- граница участка;
- движение по пешеходному бульвару;
- озеленение дворовых пространств;
- озеленение общественных пространств;
- приватная территория дворов;
- общественное пространство бульвара;
- зона воркаута.