



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 16.10.2025 № 23-660

г. Пенза

**Об утверждении изменений в проект планировки территории
1-4, 6 очередей строительства жилого района «г. Спутник», расположенного
в с. Засечное Пензенского района Пензенской области, утвержденный
постановлением администрации Засечного сельсовета Пензенского района
Пензенской области от 27.06.2017 № 142 (с последующими изменениями)**

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Пензенской области от 24.11.2021 № 3765-ЗПО «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности и земельных отношений между органами местного самоуправления и органами государственной власти Пензенской области» (с последующими изменениями), руководствуясь Положением о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 30.08.2024 № 658-пП (с последующими изменениями), на основании приказа ООО СЗ «Термодом» от 03.03.2025 № 17, заявления от 16.09.2025 № 89/ИПТ, с учетом протокола публичных слушаний от 13.10.2025 № 406, заключения о результатах публичных слушаний от 14.10.2025, **приказываю:**

1. Утвердить изменения в проект планировки территории 1-4, 6 очередей строительства жилого района «г. Спутник», расположенного в с. Засечное Пензенского района Пензенской области, разработанные ООО «ИнтЭкс» (Том 1. Часть 1 «Основная часть». Шифр: 10/0303-2025-ППТ-ОЧ).

2. Настоящий приказ разместить (опубликовать) на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

Министр

А.П. Итальянцев



Общество с ограниченной ответственностью

ИНТЕКС

Свидетельство СРО-П-014-05082009 регистрационный номер 558 от 15.03.2019 г.

**Внесение изменений в проект планировки территории 1-4, 6
очередей строительства жилого района «г. Спутник»,
расположенного в с. Засечное Пензенского района
Пензенской области**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Часть 1 «Основная часть»

10/0303-2025-ППТ-ОЧ

Том 1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2025



Общество с ограниченной ответственностью

ИНТЭКС

Свидетельство СРО-П-014-05082009 регистрационный номер 558 от 15.03.2019 г.

Внесение изменений в проект планировки территории 1-4, 6 очередей строительства жилого района «г. Спутник», расположенного в с. Засечное Пензенского района Пензенской области

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Часть 1 «Основная часть»

10/0303-2025-ППТ-ОЧ

Том 1

Генеральный директор

Главный архитектор проекта

А. С. Мазявкин

В. Д. Мазявкина

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2025

Содержание тома 1

Обозначение	Наименование	Примечание
10/0303-2025-ППТ-ОЧ-С	Содержание тома 1	2
10/0303-2025-ППТ-СП	Состав документации по планировке территории	4
10/0303-2025-ППТ-ОЧ. ТЧ	Текстовая часть	5
10/0303-2025-ППТ-ОЧ. ГЧ	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории	

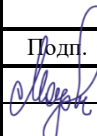


Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						10/0303-2025-ППТ-ОЧ-С				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					
Разраб.		Мазявкина				Содержание тома 1		Стадия	Лист	Листов
								П		1
										

Содержание

Введение	3
1. Положения о характеристиках планируемого развития территории	4
1.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.	5
1.2 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).	8

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №										
							10/0303-2025-ППТ-ОЧ-ТЧ					
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
			Разраб.		Мазявкина							
			Текстовая часть						Стадия	Лист	Листов	

Введение

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Внесение изменений в проект планировки подготовлено применительно к частично застроенной территории 1-4, 6 очередей строительства жилого района «Спутник» в с. Засечное Засечного сельского поселения Пензенского района Пензенской области. Внесение изменений выполнено в ранее разработанный проект планировки территории и проект межевания 1,4-6 очередей строительства жилого района «г. Спутник», расположенного в с. Засечное Пензенского района Пензенской области, утвержденный постановлением Администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области от 27.06.2017 №142 с последующими изменениями, утвержденными постановлением Администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области от 17.05.2018 №107:

Внесение изменений в проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Основная часть и материалы по обоснованию внесения изменений в проект планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительные записки.

Цель внесения изменения в проект планировки территории - изменение характеристик объектов коммунальной инфраструктуры необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения. В рамках внесения изменений в проект планировки исключены артезианские скважины, в связи с отсутствием в них необходимости. Водоснабжение рассматриваемой территории осуществляется от городского водовода диаметром 400 мм, проходящего по ул. Олимпийская. Водоснабжение от скважины осуществляться не будет.

Работа по подготовке документации по планировке территории выполнена в соответствии со следующими документами:

- - Генеральный план Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области. (далее Генеральный план);
- - Правила землепользования и застройки Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области (далее - ПЗЗ).

Инов. № подл.	Взам. инв. №		Олимпийская. Водоснабжение от скважины осуществляться не будет. Работа по подготовке документации по планировке территории выполнена в соответствии со следующими документами: – - Генеральный план Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области. (далее Генеральный план); – - Правила землепользования и застройки Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области (далее - ПЗЗ).					
	Подпись и дата							
							10/0303-2025-ППТ-ОЧ-ТЧ	Лист
								3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Внесение изменений в проект планировки выполнено для территории в границах планировочного элемента. Территория проектирования расположена в северной части жилого района. Территория располагается на левобережье реки Суры на расстоянии 100-300 м от основного русла. С запада и севера территория граничит с существующим микрорайоном № 5 Терновка города Пенза, который застроен 5-ти, 9-ти этажными многоквартирными жилыми домами с включением сохранившейся одноэтажной части застройки и индивидуальными гаражами, принадлежащими гражданам Первомайского района г. Пенза.

Площадь проектирования составляет 85 га, участок практически полностью застроен, кроме здания автосервиса.

Основу планировочной структуры территории составляют улицы, разделяющие территорию на кварталы строительства - ул. Светлая, Радужная, Изумрудная, улицы проходящие по границам проектирования – ул. Олимпийская, Прибрежный бульвар, Фонтанная и улицы внутри кварталов застройки – ул. Лунная, ул. Звездная.

Территория на сегодняшний день застроена объектами жилого (многоквартирные дома), общественного назначения, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

Согласно материалам ПЗЗ Засечного сельсовета, проектируемый участок расположен в следующих территориальных зонах:

- 1) Ж-3- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
- 2) Ж-4 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- 3) ОД-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	10/0303-2025-ППТ-ОЧ-ТЧ				4

1.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Существующий баланс территории представлен с таблице 1

Таблица 1 - Баланс территории

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Количество	%
	Проектируемая территория всего:	га	81,5	100
1	<i>Жилая зона</i> , в том числе:	<i>га</i>	<i>45,5</i>	<i>55,8</i>
1.1	малоэтажная застройка	га	2,4	2,9
1.2	среднеэтажная застройка	га	0,21	0,3
1.3	многоэтажная застройка	га	42,89	52,6
2	<i>Общественно-деловая зона</i> , в том числе:	<i>га</i>	<i>15,46</i>	<i>19</i>
2.1	территории размещения объектов учебно-образовательного назначения	га	4,65	5,7
2.2	территории размещения объектов торгового назначения	га	8,15	10
2.3	прочие территории общественного назначения	га	2,66	3,3
3	<i>Зона инженерной инфраструктуры</i>	<i>га</i>	<i>0,9</i>	<i>1,1</i>
4	<i>Территории общего пользования - улично дорожная сеть</i>	<i>га</i>	<i>19,64</i>	<i>24,1</i>

По современному положению на территории 1-4, 6 очередей строительства жилого района «город Спутник» построено 52 дома.

Многоквартирный жилой фонд представлен в основном многоэтажной застройкой от 10 до 16 этажей. На его долю приходится 93,4% от общего объема жилищного фонда, на долю 9этажной застройки – 2,8%, соответственно на долю малоэтажной и среднеэтажной застройки – 3,8 %.

Общая площадь квартир на проектируемой территории составляет 614673,67 м². Численность населения проектируемого многоквартирного фонда - 23165 человек. Плотность

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
10/0303-2025-ППТ-ОЧ-ТЧ					Лист
					5

домов №67и №68 на территории VI очереди застройки (ограниченной улицами Изумрудная, Светлая, Фонтанная, Олимпийская).

Теплоснабжение зданий на территориях III (ограниченной улицами Радужная, Светлая, Изумрудная, Олимпийская), IV (ограниченной улицами Радужная, Прибрежный бульвар, Изумрудная, Светлая) очередей и остальных зданий VI очереди застройки производится от крышных котельных. Параметры теплоносителя 95-70°.

Планируемые к размещению объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения в границах планировочной структуры не предусмотрены.

1.2 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Согласно ранее утверждённому проекту планировки и проекту межевания 1,4-6 очередей строительства жилого района «г. Спутник», расположенного в с. Засечное Пензенского района Пензенской области, утвержденному постановлением Администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области от 27.06.2017 №142 с последующими изменениями, утвержденными постановлением Администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области от 17.05.2018 №107 на рассматриваемой территории планируется к размещению объект для ремонта автомобилей (автосервис), в рамках внесения изменений данный объект так же остается планируемым. Предполагаемый срок проектирования – 2026 год, строительства – 2027-2028 год.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Пензенского района Пензенской области от 27.06.2017 №142 с последующими изменениями, утвержденными постановлением Администрации Засечного сельсовета Пензенского района Пензенской области от 17.05.2018 №107 на рассматриваемой территории планируется к размещению объект для ремонта автомобилей (автосервис), в рамках внесенных изменений данный объект так же остается планируемым. Предполагаемый срок проектирования – 2026 год, строительства – 2027-2028 год.					
						10/0303-2025-ППТ-ОЧ-ТЧ		Лист
								8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница существующего элемента планировочной структуры
- Ранее установленные красные линии
- Граница земельных участков
- Граница зоны размещения жилой застройки
- Граница зоны размещения общественно-деловой застройки
- Граница зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры
- Граница зоны транспортной инфраструктуры

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- Жилая зона
 - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки
 - Зона среднеэтажной жилой застройки
 - Зона многоэтажной жилой застройки
- Общественно-деловая зона
 - Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения
 - Зона размещения объектов торгового назначения
 - Зона размещения объектов спортивного, социально-бытового назначения, объектов здравоохранения
- Зона инженерной и транспортной инфраструктур
 - Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
 - Зона размещения объектов автомобильного транспорта

						10/0303-2025-ППТ-04.ГЧ		
						Внесение изменений в проект планировки территории 1-4, 6 очередей строительства жилого района "г. Спутник", расположенного в с. Засечное Пензенского района Пензенской области		
Изм.	Кол. зч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Мазявкина					Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	
Н. контроль	Фатеева					Чертеж планировки территории		
Г.АП	Мазявкина					М 1:2000		
						Формат А1		